



Informe de resultados **1S 2019**

ÍNDICE



1

Resumen ejecutivo

p.5

1.1

Cifras Clave 1S 2019

p.6

1.2

Fundamentales del mercado de *retail*

p.8

1.3

Hechos Relevantes

p.14

1.4

Cartera de activos a 30 de junio de 2019

p.24

1.5

Principales Magnitudes

p.32

1.6

Evolución del Negocio

p.34

2

Estados Financieros Consolidados

p.63

2.1

Chart Societario 30.06.2019

p.64

2.2

Estado de Resultado Global Consolidado

p.66

2.3

Estado de Situación Financiera Consolidado

p.70

2.4

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

p.78



3

Información EPRA p.81

3.1

EPRA Earnings
p.84

3.2

EPRA NAV y
EPRA NNNAV
p.85

3.3

EPRA NIY y
EPRA “topped-up” NIY
p.86

3.4

EPRA Vacancy Rate
p.88

3.5

EPRA Cost Ratios
p.89



4

Evolución bursátil p.91

4.1

Datos y evolución
de la acción
p.92

4.2

Recomendaciones de
los analistas
p.93



5

Glosario p.95





**Centro Comercial
Megapark (Bilbao)**

1

Resumen Ejecutivo

1.1
Cifras Clave 1S 2019
p.6

1.2
Fundamentales del
mercado de *retail*
p.8

1.3
Hechos Relevantes
p.14

1.4
Cartera de activos
a 30 de junio de 2019
p.24

1.5
Principales
Magnitudes
p.32

1.6
Evolución del
Negocio
p.34

1.1

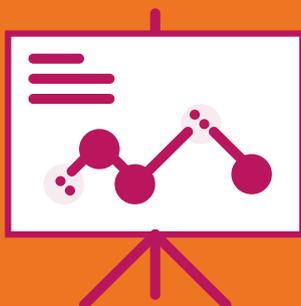
Cifras Clave 1S 2019

Información Cartera

GAV
1.462
millones de euros

Renta Neta Anualizada
72,5
millones de euros

WAULT
3,0
años



Activos
16

SBA
580.235
m²

Desinversiones en 2019
77,0
millones de euros

Información Financiera

EPRA NAV
968,5
millones de euros
(10,78€/acción)⁽¹⁾

LTV Neto
33%

Deuda Financiera
646,0
millones de euros

Coste Medio de la Deuda
2,20%



Ingresos por Rentas
38,5
millones de euros

EBITDA
23,2
millones de euros

Beneficio Neto
28,6
millones de euros

ROE
11,56%

(1) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre (0,80€/acción).

Negocio Retail

Resultados operativos ⁽¹⁾

EPRA NIY
5,8%

EPRA topped-up NIY
6,0%

Reversionary Yield
6,5%

LfL GRI
+2,1%

LfL NOI
+2,4%

% Ocupación ⁽²⁾
95,0%

GAV (%)



Retail. **99**

Resto del Portafolio. **1**

Ingresos por rentas (%)



Retail. **99**

Resto del Portafolio. **1**

Actividad comercial

Renta negociada
4,1
millones de euros

Operaciones firmadas
66

Superficie rotada
23.337
m²

Incremento de rentas
+10,6%

Visitas 1S 2019
32,1
millones de visitas



Ventas 1S 2019
338,5 ⁽⁴⁾
millones de euros



+0,5% ⁽¹⁾
vs 1S 2018

-2,1%
Media de visitas en España ⁽³⁾

+1,3% ⁽¹⁾
vs 1S 2018

+1,1%
Índice de ventas grandes superficies España ⁽⁵⁾

(1) Excluyendo el centro comercial Anec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral y el centro comercial Albacenter debido a la segregación del hipermercado en cuatro unidades | (2) Ratio calculado bajo estándares EPRA | (3) Shoppertrak Index | (4) Ventas declaradas | (5) Instituto Nacional de Estadística (INE)

1.2

Fundamentales del mercado de retail

Crecimiento y PIB

Los datos del segundo trimestre reflejan una moderación del **crecimiento económico** en España, aunque el país sigue **avanzando a mayor ritmo que sus homólogos europeos**. A pesar de la ralentización del sector exterior, la demanda interna se mantiene sólida, aunque moderará su avance este año al igual que el empleo (2,5%). *Oxford Economics* estima un **aumento** positivo del PIB español en torno al **2,3% para 2019 y el 2% para 2020**.

Inflación

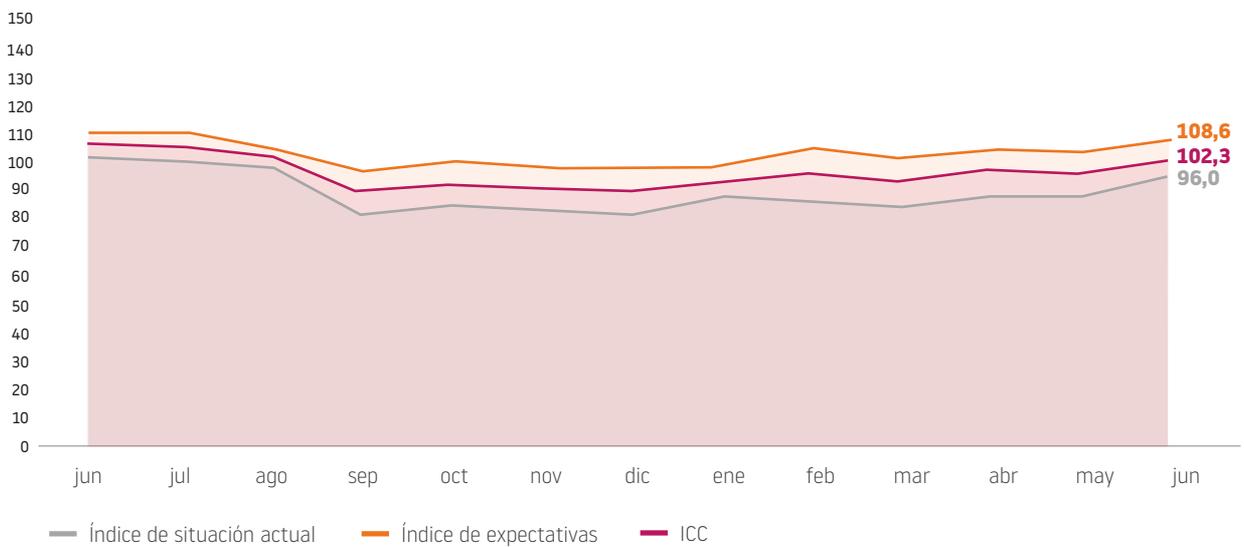
La **tasa de variación anual del IPC** en el mes de junio se situó en el **0,4%**, cuatro décimas inferior a la registrada el mes anterior. La inflación subyacente se mantiene débil y aún está por debajo del 1%. Las estimaciones de *Oxford Economics* apuntan a una **inflación promedio del 1,5% para 2019 y 2020**, tras el 1,7% de 2018.



Índice de Confianza del Consumidor (ICC)

El **Índice de Confianza del Consumidor (ICC)** del CIS del mes de junio se situó en **102,3 puntos**, 5,4 puntos por encima del dato del mes anterior. Con este resultado, el ICC continúa en una tendencia positiva a lo largo del año 2019.

Índice de Confianza del Consumidor (ICC)



Fuente: Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS)



Inversión *retail* en España en el primer semestre de 2019: **735 M€**

Inversión

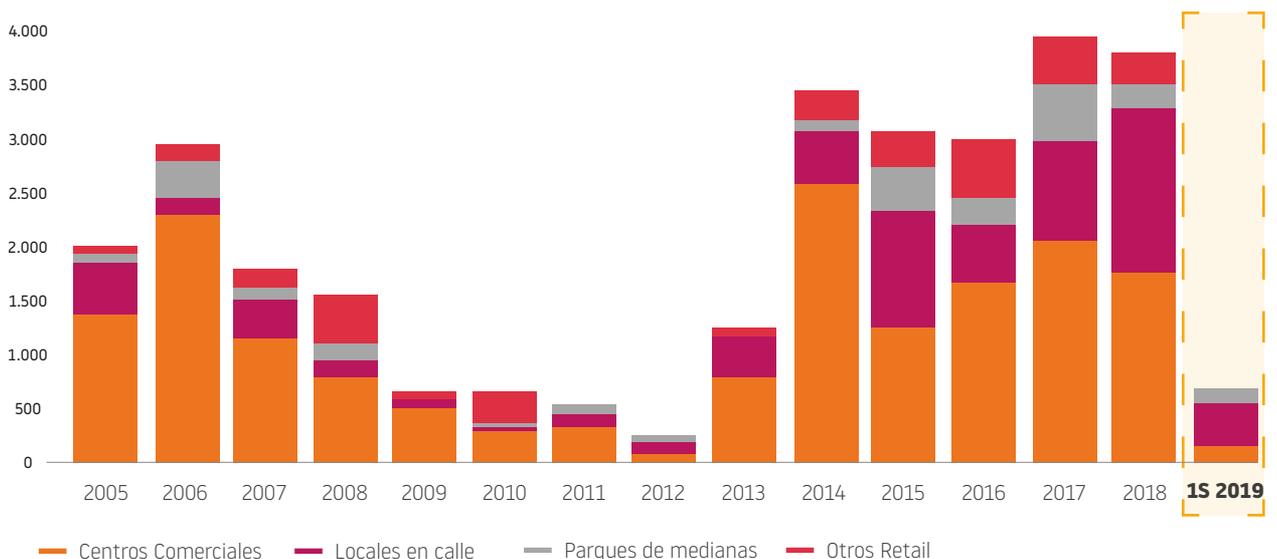
La **inversión** en el mercado de **retail** en el segundo trimestre ha alcanzado los 427 millones de euros, que sumada al acumulado en lo que va de año arroja un volumen total de **735 millones de euros** en el primer semestre de 2019, un 59% inferior respecto al mismo periodo de 2018. La escasez de grandes centros comerciales como producto prime de inversión está influyendo en los menores volúmenes este año.

Por tipología de activo, los **centros comerciales** han sido protagonistas de **141 millones de euros** transaccionados en los primeros seis meses del año y los

parques de medianas han supuesto un movimiento de **143 millones de euros**. El activo estrella en inversión en el semestre ha sido los locales en calle con un volumen que excede los 444 millones de euros.

Tras un periodo de incremento del apetito inversor por activos *retail prime*, estamos asistiendo a cierta estabilización en este segmento de mercado. Para el total del año 2019, se estima un volumen de inversión cercano a los 2.000 millones de euros, lo que supondría una disminución del 48% respecto a la cifra de 2018.

Volumen de inversión (millones de euros)



Rentas prime

Las rentas prime en **parques de medianas** registran las mayores subidas interanuales (4%) situándose en niveles de **19,50 €/m²/mes**. Los locales en calle, con unas rentas de **294 €/m²/mes**, han registrado una subida del 2,1%. La renta prime de los centros comerciales alcanza niveles de **98,50 €/m²/mes** con una subida interanual del 2,1%, similar a los locales en calle.

El crecimiento de las rentas prime en España seguirá siendo de los mayores en Europa durante los próximos cinco años, aunque será más moderado que en años anteriores.

Rentas prime en €/m²/mes



Centros comerciales

98,50€

+2,1%

Crecimiento rentas 2T 2019 | 2T 2018



Parques de medianas

19,50€

+4%

Crecimiento rentas 2T 2019 | 2T 2018



Locales en calle

294€

+2,1%

Crecimiento rentas 2T 2019 | 2T 2018

Rentabilidades *prime*

Las **rentabilidades prime se mantienen estables** en el primer semestre del año respecto al anterior trimestre del año. De esta manera, las rentabilidades más prime para los **locales en calle** se sitúan en **3,15%**, mientras que para los **parques de medianas** en **5,25%**. Las yields de **centros comerciales** en el primer semestre del año se sitúan en niveles de **4,50%**.

Rentabilidades *prime* 2T 2019



Centros comerciales

4,50%

0

Variación puntos básicos
2T 2019 | 1T 2019



Parques de medianas

5,25%

0

Variación puntos básicos
2T 2019 | 1T 2019



Locales en calle

3,15%

0

Variación puntos básicos
2T 2019 | 1T 2019

Afluencias

El índice nacional de afluencia ShopperTrak subió un 2,3% en junio respecto al mes anterior y un **0,9%** en la comparativa anual. Considerando datos acumulados del año, el índice de afluencias se sitúa en **-2,1%**. El nivel de visitas del portfolio de **Lar España se mantiene estable (+0,5%)** respecto al año anterior.

Stock

La SBA inaugurada a lo largo del año 2019 rondará los 280.000 m², correspondiendo la mayoría de ellos a seis nuevos activos de retail que abrirán sus puertas durante el año. Otra pequeña parte de la SBA corresponde a ampliaciones o segundas fases. Estas cifras ya superan las registradas en el año 2018.

Para el año 2020 se estima un nuevo repunte de los desarrollos con la apertura de doce activos que sumarán una SBA cercana a los 440.000 m².



Fuente: JLL

1.3 Hechos Relevantes



A continuación se presentan, por orden cronológico, los hechos relevantes que han ocurrido a lo largo del primer semestre del año 2019, tal y como se comunicó oportunamente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV):

ENERO.

01

16.01.2019

Informes de valoración a 31 de diciembre de 2018

Lar España ha recibido los informes de valoración de su cartera de activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2018, realizados por JLL Valoraciones, S.A y Cushman & Wakefield Sucursal en España. El **valor total de mercado del portfolio** de la compañía que reflejan los referidos informes es de **1.535,9 millones de euros**. El precio de adquisición sin incluir costes de transacción de los activos objeto de la valoración fue de 1.087,2 millones de euros. Las valoraciones de los activos se han realizado siguiendo los estándares profesionales de valoración y tasación de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), bajo hipótesis de valor neto de mercado a 31 de diciembre de 2018.

02

29.01.2019

Inscripción de la reducción de capital mediante amortización de acciones propias

En relación con el Hecho Relevante remitido por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 28 de diciembre de 2018 (número de registro 273427), Lar España informa de que, en el día de hoy, se ha inscrito en el Registro Mercantil de Madrid la escritura pública de **reducción de capital mediante amortización de acciones propias otorgada el 28 de diciembre de 2018**. La reducción de capital se ha realizado en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad el 27 de diciembre de 2018, y al amparo de la delegación efectuada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de mayo de 2017, que aprobó, bajo el punto undécimo del orden del día, autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de accio-

nes propias, en los términos y condiciones indicados en el referido acuerdo de la Junta General, facultándole expresamente para reducir el capital social en una o varias veces a fin de proceder a la amortización de las acciones propias adquiridas.

Consecuentemente, **el capital social de Lar España se ha reducido en 3.088.980,00 euros, mediante la amortización de 1.544.490 acciones propias** de dos euros de valor nominal cada una de ellas. Asimismo, con el objeto de corregir y aclarar la información facilitada en el referido Hecho Relevante de fecha 28 de diciembre de 2018, se hace constar que la totalidad de las acciones amortizadas fueron adquiridas en virtud del programa de recompra de acciones de la Sociedad anunciado mediante Hecho Relevante de fecha 28 de septiembre de 2018 (número de registro 270006) y cuyo plazo de vigencia fue prorrogado el pasado 28 de diciembre (el "Programa de Recompra"). **El capital social resultante** de la reducción ha quedado fijado en **186.438.088,00 euros**, representadas mediante **93.219.044 acciones de dos euros de valor nominal cada una**.

La finalidad de esta reducción de capital, en línea con lo previsto en el Programa de Recompra, es **incrementar el beneficio por acción y coadyuvar así a la remuneración de los accionistas de la Sociedad**. Se hace constar que la reducción de capital no entraña devolución de aportaciones a los accionistas de la Sociedad, por ser esta la titular de las acciones que se han amortizado.

La reducción de capital **se ha realizado con cargo a reservas de libre disposición**, mediante la dotación de una reserva por capital amortizado por un importe igual al valor nominal de las acciones amortizadas, de la que solo será posible disponer con los mismos requisitos que los exigidos para la reducción del capital social, en aplicación de lo previsto en el artículo 335 c) de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, conforme a lo señalado en dicho precepto, los acreedores de la Sociedad no tienen el derecho de oposición al que se refiere el artículo 334 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con la reducción de capital.

En los próximos días se procederá a solicitar la **exclusión de negociación de las 1.544.490 acciones amortizadas**, en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).



31.01.2019

Desinversión del edificio de oficinas Marcelo Spínola

La Sociedad (a través de su filial LE Offices Marcelo Spínola 42 SLU) ha transmitido a la sociedad de **IN-VESCO** denominada IRE-RE Espinola, S.L.U. **un edificio de oficinas, situado en la calle Cardenal Marcelo Spínola 42 de Madrid**, con una superficie bruta alquilable (SBA) total de aproximadamente 8.875 m². La referida venta se ha formalizado en escritura pública de fecha 31 de enero de 2019 por un **precio total de 37 millones de euros**. Este precio representa **una plusvalía del 94,7% respecto del precio de adquisición** desembolsado por la Sociedad por dicho inmueble en julio de 2014 y se ajusta al valor de la última tasación de este activo realizada en diciembre de 2018.



MARZO.

04

01.03.2019

Finalización programa de recompra de acciones

Lar España comunica que en el día de ayer concluyó el plazo de duración previsto para el Programa de Recompra y, por lo tanto, ha de darse por finalizado. Al amparo del Programa de Recompra, la Sociedad ha adquirido un total de **3.091.141 acciones propias, representativas del 3,31% del capital social actual de Lar España**. La adquisición de acciones propias al amparo del Programa de Recompra ha sido comunicada periódicamente, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.2 y 2.3 del Reglamento Delegado (UE) 2016/1052, y ha sido efectuada de acuerdo con los términos y condiciones previstos en dicho Reglamento.

El Programa de Recompra lo ha implantado JB Capital Markets, S.V., S.A.U., que ha actuado como intermediario financiero. Adicionalmente, se informa de que tras haber finalizado el Programa de Recompra, la Sociedad retomará hoy el Contrato de Liquidez que fue suspendido el día 28 de septiembre de 2018 (número de registro 270006), en los términos comunicados mediante hecho relevante, número 254421, el 10 de julio de 2017 conforme la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez. Por último, la Sociedad comunica que las acciones propias adquiridas en virtud del Programa de Recompra hasta el día 28 de febrero de 2019 que aún no han sido amortizadas serán amortizadas próximamente.

05

25.03.2019

Nuevo programa de recompra de acciones

Lar España comunica que el Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión celebrada el día 19 de marzo de 2019, ha aprobado un **nuevo Programa de Recompra** (el “Programa de Recompra”) de acciones de la Sociedad, al amparo de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas de 29 de mayo de 2017 para la adquisición derivativa de acciones propias.

El Programa de Recompra se encuentra sujeto a lo previsto en el Reglamento (UE) N° 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014, sobre el abuso de mercado y por el que se derogan la Directiva 2003/6/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y las Directivas 2003/124/CE, 2003/125/CE y 2004/72/CE de la Comisión (el “Reglamento 596/2014”), y en el Reglamento Delegado (UE) 2016/1052 de la Comisión, de 8 de marzo de 2016, por el que se completa el Reglamento 596/2014 en lo que respecta a las normas técnicas de regulación relativas a las condiciones aplicables a los programas de recompra y a las medidas de estabilización (el “Reglamento Delegado 2016/1052”), así como demás normativa aplicable. La finalidad del Programa de Recompra es, según lo previsto en el punto 2.c) del artículo 5 del Reglamento 596/2014, la reducción del capital de Lar España.



El Programa de Recompra tendrá las siguientes características:

- **El importe monetario máximo** asignado al Programa de Recompra de acciones será de hasta un máximo de cuarenta y dos millones de euros **(42.000.000 €)**.
- **El número máximo de acciones** a adquirir por la Sociedad en ejecución del Programa de Recompra será **4.660.000 acciones**, que representan el **5% del capital social actual de Lar España**.
- Las acciones se adquirirán conforme a las condiciones de precio y volumen establecidas en el artículo 3 del Reglamento Delegado 2016/1052. En particular, en lo que se refiere al precio, Lar España no adquirirá acciones a un precio superior al más elevado de los siguientes:
 - (a) el precio de la última operación independiente;
 - o
 - (b) la oferta independiente más alta de ese momento en el centro de negociación donde se efectúe la compra, incluso cuando las acciones se negocien en diferentes centros de negociación.
- En lo que respecta al volumen de contratación, **la Sociedad no adquirirá más del 25% del volumen medio diario de las acciones** de Lar España en el centro de negociación en que se lleve a cabo

la compra, aplicándose ese límite a la totalidad del Programa de Recompra.

A estos efectos, el volumen medio diario deberá basarse en el volumen medio diario negociado durante uno de los siguientes períodos: (a) el mes que preceda al de la divulgación de información sobre el programa de recompra; (b) los 20 días de negociación anteriores a la fecha de la compra.

- Estará **vigente por el plazo de nueve (9) meses** desde la fecha de publicación de este hecho relevante, salvo si, con anterioridad a dicha fecha, se hubieran adquirido la totalidad de las acciones indicadas. El Programa de Recompra será implementado por JB Capital Markets, S.V., S.A.U.

El Programa de Recompra se iniciará con la publicación del presente hecho relevante. Asimismo, el Contrato de Liquidez suscrito entre la Sociedad y JB Capital Markets, S.V., S.A.U., con fecha 5 de julio de 2017, comunicado mediante hecho relevante número 254421, el 10 de julio de 2017 conforme la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez, permanecerá en suspenso mientras el Programa de Recompra se encuentra operativo.



ABRIL.

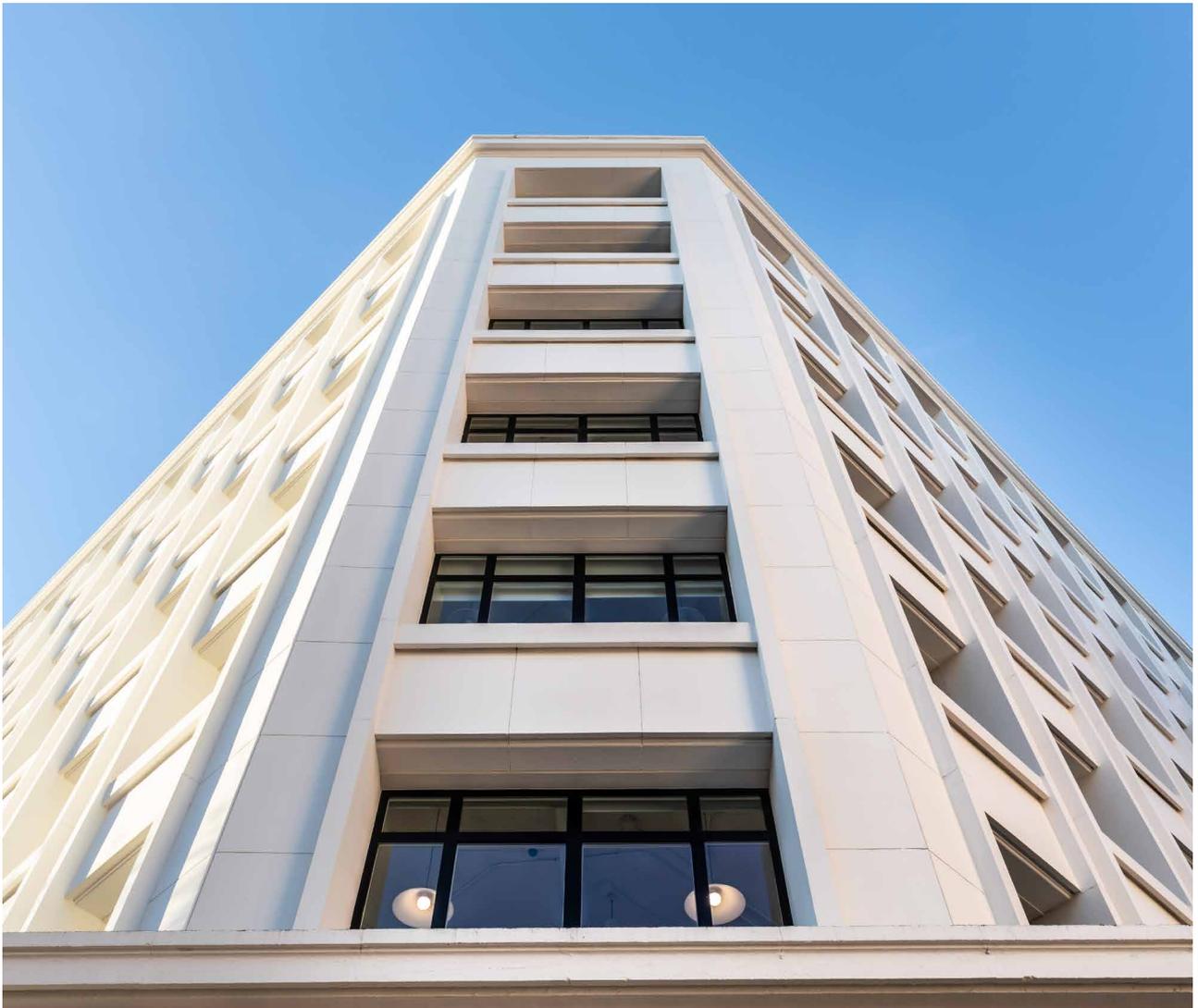
06

24.04.2019

Desinversión del edificio de oficinas Eloy Gonzalo

Con fecha de hoy, la Sociedad (a través de su filial LE Offices Eloy Gonzalo 27 SLU) ha transmitido a la sociedad de SwissLife denominada CARFEN SPV 2018, SL un edificio de oficinas situado en la calle Eloy Gonzalo 27 de Madrid, con una superficie bruta alquilable (SBA) total de aproximadamente 6.295 m².

La referida venta se ha formalizado en escritura pública de fecha de hoy, por un **precio total de 40 millones de euros**, que representa (i) una **plusvalía del 214,21% respecto del precio de adquisición** desembolsado por la Sociedad por dicho inmueble en diciembre de 2014; y (ii) un incremento del 1,52% sobre el valor de la última tasación de este activo realizada en diciembre de 2018.



07

25.04.2019

Convocatorias y acuerdos de Juntas y Asambleas generales

La Junta General ordinaria de accionistas de Lar España, convocada el 22 de marzo de 2019 mediante anuncio publicado en “El Economista” y en la página web de la Sociedad —copia del cual fue remitido a la CNMV por medio de la comunicación de hecho rele-

vante con número de registro 276.332— y celebrada en segunda convocatoria hoy, **25 de abril de 2019, ha aprobado los acuerdos sometidos a su consideración** en los términos del informe de votación.



JUNIO.

08

10.06.2019

Ampliación de capital para reinversión del *performance fee*

Como continuación del Hecho Relevante publicado el día 25 de abril de 2019 (número de registro 277421), Lar España comunica que en el día de hoy se ha elevado a público el acuerdo de **aumento de capital social** aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, con fecha 7 de junio de 2019, en virtud del cual se ha ejecutado el aumento de capital aprobado por la Junta General ordinaria de accionistas celebrada el 25 de abril de 2019.

El aumento de capital ha sido íntegramente suscrito y desembolsado por la sociedad gestora de la Sociedad, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. ("Grupo Lar"), mediante el **desembolso del importe percibido en concepto de *performance fee***.

Consecuentemente, el **capital social de Lar España se ha aumentado en un importe de 1.242.674,00 euros** mediante la emisión de **621.337 acciones nominativas** de dos euros de valor nominal cada una, a un tipo de emisión unitario de 10,34 euros (2 euros de nominal y 8,34 euros de prima) y por **un importe total efectivo de 6.424.624,58 euros**, de los cuales 5.181.950,58 euros corresponden a la prima de emisión.

Las nuevas acciones emitidas en el marco del referido aumento tendrán un periodo de tenencia obligatoria o *lock-up* por parte de Grupo Lar de tres años, conforme a lo previsto en el contrato de gestión de inversiones o *investment manager agreement* suscrito con Lar España. La Sociedad iniciará los trámites pertinentes para que la Comisión Nacional del Mercado de Valores y las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia verifiquen y aprueben la admisión a negociación de las nuevas acciones de la Sociedad, una vez el acuerdo de aumento de capital haya quedado inscrito en el Registro Mercantil de Madrid.

Asimismo, y en relación con el Hecho Relevante remitido por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 25 de marzo de 2019 (número de registro 276399), la Sociedad informa de que en el día de hoy se ha elevado a público el acuerdo de **reducción de capital social mediante amortización de acciones propias** que fue aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, con fecha 7 de junio de 2019, al amparo de la delegación efectuada por la Junta General ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de mayo de 2017, que aprobó, bajo el punto undécimo del orden del día, autorizar al Consejo de Administración para la adqui-



sición derivativa de acciones propias, en los términos y condiciones indicados en el referido acuerdo de la Junta General, facultándole expresamente para reducir el capital social en una o varias veces a fin de proceder a la amortización de las acciones propias adquiridas.

Consecuentemente, el **capital social de Lar España se ha reducido en 6.505.640,00 euros como consecuencia de la amortización de 3.252.820 acciones propias de dos euros de valor nominal cada una**. La finalidad de esta reducción de capital, en línea con lo previsto en el Programa de Recompra, es **incrementar el beneficio por acción y coadyuvar así a la remuneración de los accionistas de la Sociedad**.

En este sentido, se hace constar que la reducción de capital no entraña devolución de aportaciones a los accionistas de la Sociedad, por ser esta la titular de las acciones que se han amortizado. Asimismo, se hace constar que la reducción de capital se ha realizado con cargo a reservas de libre disposición, mediante la dotación de una reserva por capital amortizado por un importe igual al valor nominal de las acciones amortizadas, de la que solo será posible disponer con los mismos requisitos que los exigidos para la reducción del capital social, en apli-

cación de lo previsto en el artículo 335 c) de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, conforme a lo señalado en dicho precepto, los acreedores de la Sociedad no tienen el derecho de oposición al que se refiere el artículo 334 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con la reducción de capital.

Tras la inscripción del acuerdo de reducción de capital en el Registro Mercantil de Madrid, la Sociedad procederá a solicitar la exclusión de negociación de las 3.252.820 acciones amortizadas, en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo). Por último, la Sociedad informa de que, tras la ejecución del aumento de capital y la reducción de capital a las que se hace referencia en el presente Hecho Relevante, el **capital social de la Sociedad ha quedado fijado en 181.175.122,00 euros, representados mediante 90.587.561 acciones nominativas de dos euros de valor nominal cada una**.



09

21.06.2019

Inscripción en el Registro Mercantil de la ampliación y reducción de capital

Como continuación del Hecho Relevante publicado el día 10 de junio de 2019 (número de registro 279012), Lar España comunica que en el día de **hoy ha quedado inscrito en el Registro Mercantil de Madrid el aumento de capital aprobado por la Junta General ordinaria de accionistas**, con fecha 25 de abril de 2019, que ha sido íntegramente suscrito y desembolsado por su sociedad gestora, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. ("Grupo Lar"), mediante el desembolso del importe percibido en concepto de *performance fee*.

Consecuentemente, el capital social de Lar España se ha aumentado en un importe de 1.242.674,00 euros mediante la emisión de 621.337 acciones nominativas de dos euros de valor nominal cada una, a un tipo de emisión unitario de 10,34 euros (2 euros de nominal y 8,34 euros de prima) y por un importe total efectivo de 6.424.624,58 euros, de los cuales 5.181.950,58 euros corresponden a la prima de emisión.

Está previsto que la Comisión Nacional del Mercado de Valores y las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia verifiquen y aprueben la admisión a negociación de las nuevas acciones de la Sociedad en las próximas fechas. Las nuevas acciones tendrán un periodo de tenencia obligatoria o *lock-up* por parte de Grupo Lar de tres años, conforme a lo previsto en el contrato de gestión de inversiones o *investment manager agreement* suscrito con Lar España.

Asimismo, Lar España informa de que en el día de hoy también **ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura pública de reducción de capital mediante amortización de acciones propias** que fue otorgada el 10 de junio de 2019. Consecuentemente, el capital social de Lar España se ha reducido en 6.505.640,00 euros como consecuencia de la amortización de 3.252.820 acciones propias de dos euros de valor nominal cada una de ellas.

Tal y como se indicó en el Hecho Relevante publicado el 10 de junio de 2019 (número de registro 279012), la finalidad de esta reducción de capital, en línea con lo previsto en el Programa de Recompra, era incrementar

el beneficio por acción y coadyuvar así a la remuneración de los accionistas de la Sociedad. En este sentido, se hace constar que la reducción de capital no ha implicado la devolución de aportaciones a los accionistas de la Sociedad, por ser esta la titular de las acciones que se han amortizado. Asimismo, se hace constar que la reducción de capital se ha realizado con cargo a reservas de libre disposición, mediante la dotación de una reserva por capital amortizado por un importe igual al valor nominal de las acciones amortizadas, de la que solo será posible disponer con los mismos requisitos que los exigidos para la reducción del capital social, en aplicación de lo previsto en el artículo 335 c) de la Ley de Sociedades de Capital. En consecuencia, conforme a lo señalado en dicho precepto, los acreedores de la Sociedad no tuvieron el derecho de oposición al que se refiere el artículo 334 de la Ley de Sociedades de Capital en relación con la reducción de capital.

En los próximos días se procederá a solicitar la exclusión de negociación de las 3.252.820 acciones amortizadas, en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

Por último, la Sociedad informa de que, tras la ejecución del aumento de capital y la reducción de capital a las que se hace referencia en el presente Hecho Relevante, **el capital social de la Sociedad ha quedado fijado en 181.175.122,00 euros, representados mediante 90.587.561 acciones nominativas de dos euros de valor nominal cada una.**



Centro Comercial
El Rosal (León)



Centros Comerciales

- 1.** Megapark + Megapark Ocio (Vizcaya)
- 2.** Lagoh (Sevilla) (*)
- 3.** Gran Vía (Vigo)
- 4.** Portal de la Marina + Hipermercado (Alicante)
- 5.** El Rosal (León)
- 6.** Anec Blau (Barcelona)
- 7.** As Termas + Gasolinera (Lugo)
- 8.** Albacenter + Hipermercado y Locales Comerciales (Albacete)
- 9.** Txingudi (Guipúzcoa)
- 10.** Las Huertas (Palencia)



Parques Comerciales

- 11.** Parque Abadía y Galería Comercial (Toledo)
- 12.** Rivas Futura (Madrid)
- 13.** VidaNova Parc (Valencia)
- 14.** Vistahermosa (Alicante)



Otros

- 15.** Cartera supermercados (22 unidades) (Cantabria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares)



Residencial

- 16.** Lagasca99 (Madrid)



(*) Activo en desarrollo

Megapark

Bilbao


MegaPark
BARAKALDO


Ubicación	Barakaldo (Bilbao)
SBA	83.148 m ²
Fecha de adquisición	19 de octubre de 2015/ 27 de octubre de 2017
Precio de adquisición	178,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2019)*	222,5 millones de euros
WALUT	2,3 años
EPRA Net Initial Yield	5,4%
EPRA Vacancy Rate	11,1% **

Lagoh

Sevilla


lagoh
SEVILLA


Ubicación	Sevilla
Espacios comerciales y de ocio familiar	100.000 m ²
Fecha de adquisición	1 de marzo de 2016
Precio de adquisición	38,5 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2019)*	210,0 millones de euros
WALUT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A

Gran Vía

Vigo


GranVía
de Vigo
CENTRO COMERCIAL


Ubicación	Vigo
SBA	41.444 m ²
Fecha de adquisición	15 de septiembre de 2016
Precio de adquisición	141,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2019)*	172,8 millones de euros
WALUT	1,9 años
EPRA Net Initial Yield	5,5%
EPRA Vacancy Rate	0,7%

**Portal de la Marina +
Hipermercado**

Alicante


**PORTAL DE
LaMarina**
CENTRO COMERCIAL


Ubicación	Ondara (Alicante)
SBA	40.332 m ²
Fecha de adquisición	30 de octubre de 2014/30 de marzo de 2016/9 de junio 2015
Precio de adquisición	89,2 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2019)*	128,1 millones de euros
WALUT	2,5 años
EPRA Net Initial Yield	5,7%
EPRA Vacancy Rate	4,7%

* Valoraciones efectuadas por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

** El activo está siendo reformado significativamente con vacíos temporales en los locales.

El Rosal
León



Ubicación	Ponferrada (León)
SBA	51.152 m ²
Fecha de adquisición	7 de julio de 2015
Precio de adquisición	87,5 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2019)*	110,5 millones de euros
WAULT	2,7 años
EPRA Net Initial Yield	5,6%
EPRA Vacancy Rate	3,9%

Anec Blau
Barcelona



Ubicación	Casteldefels (Barcelona)
SBA	28.921 m ²
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	80,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2019)*	96,8 millones de euros
WAULT	4,3 años
EPRA Net Initial Yield	**
EPRA Vacancy Rate	**

As Termas + Gasolinera
Lugo



Ubicación	Lugo
SBA	35.127 m ²
Fecha de adquisición	15 de abril de 2015/ 28 de julio de 2015
Precio de adquisición	68,8 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2019)*	87,6 millones de euros
WAULT	2,3 años
EPRA Net Initial Yield	6,1%
EPRA Vacancy Rate	4,7%

Albacenter, Hiper y L.C.
Albacete



Ubicación	Albacete
SBA	26.335 m ²
Fecha de adquisición	30 de julio de 2014/19 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	39,9 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2019)*	60,0 millones de euros
WAULT	2,2 años
EPRA Net Initial Yield	5,4%
EPRA Vacancy Rate	4,7%

* Valoraciones efectuadas por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

** El activo está siendo reformado significativamente con vacíos temporales en los locales.

Txingudi

Guipúzcoa



Ubicación	Irún (Guipúzcoa)
SBA	10.712 m ²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	27,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2019)*	37,3 millones de euros
WAULT	2,5 años
EPRA Net Initial Yield	6,9%
EPRA Vacancy Rate	1,3%

Las Huertas

Palencia



Ubicación	Palencia
SBA	6.267 m ²
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	11,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2019)*	11,9 millones de euros
WAULT	1,2 años
EPRA Net Initial Yield	7,1%
EPRA Vacancy Rate	8,9%

Parque Abadía y Galería comercial

Toledo



Ubicación	Toledo
SBA	43.110 m ²
Fecha de adquisición	27 de marzo de 2017/ 20 de febrero de 2018
Precio de adquisición	77,1 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2019)*	84,2 millones de euros
WAULT	1,8 años
EPRA Net Initial Yield	5,9%
EPRA Vacancy Rate	6,7% **

Rivas Futura

Madrid



Ubicación	Madrid
SBA	36.447 m ²
Fecha de adquisición	6 de febrero de 2018
Precio de adquisición	61,6 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2019)*	67,5 millones de euros
WAULT	1,8 años
EPRA Net Initial Yield	6,2%
EPRA Vacancy Rate	0,9%

* Valoraciones efectuadas por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

** Vacío temporal de un local de gran superficie. En negociaciones avanzadas para su sustitución

VidaNova Parc

Valencia



Ubicación	Sagunto (Valencia)
SBA	45.568 m ²
Fecha de adquisición	3 de agosto de 2015
Precio de adquisición	14,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2019)*	58,7 millones de euros
WAULT	4,1 años
EPRA Net Initial Yield	5,7%
EPRA Vacancy Rate	3,5%

Vistahermosa

Alicante



Ubicación	Alicante
SBA	33.763 m ²
Fecha de adquisición	16 de junio de 2016
Precio de adquisición	42,5 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2019)*	50,0 millones de euros
WAULT	4,5 años
EPRA Net Initial Yield	5,7%
EPRA Vacancy Rate	5,5%

Cartera de Supermercados

(22 Unidades)



Ubicación	Cantabria, País Vasco, La Rioja, Navarra y Baleares
SBA	27.909 m ²
Fecha de adquisición	27 de marzo de 2017
Precio de adquisición	47,6 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2019)*	53,1 millones de euros
WAULT	11,8 años
EPRA Net Initial Yield	7,2%
EPRA Vacancy Rate	0,0%

Lagasca99

Madrid



Ubicación	Madrid
SBA	26.203 m ²
Fecha de adquisición	30 de enero de 2015
Precio de adquisición	50,1 millones de euros ⁽¹⁾
Valor de mercado (30 de junio de 2019)*	10,7 millones de euros ^{(1) (2)}
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Vacancy Rate	N/A



(1) Corresponde al 50% de la joint venture con PIMCO. (2) Valoración de las unidades no escrituradas a 30 de junio de 2019

* Valoraciones efectuadas por valoradores externos independientes: JLL o C&W.

Nuestro *retail* de un vistazo:

Centros y parques comerciales *prime* dominantes en su área de influencia

15 #Activos	580.235 SBA (m ²) ⁽¹⁾	79,8 Renta Bruta Anualizada (€M)	1.451 GAV (€M) ⁽¹⁾
6,0% EPRA "topped-up" NIY ⁽²⁾	95,0% Ocupación ⁽²⁾	32,1 Afluencia semestral (millones de personas)	

Por tamaño⁽¹⁾ (GAV)



⁽¹⁾ De acuerdo a la clasificación de la Asociación Española de Centros Comerciales (AECC):
Muy grande (>79.999 m²) | Grande (40.000-79.999 m²) | Medio (20.000-39.999 m²) | Pequeño (5.000-19.999 m²)

Por geografía (GAV)



OTROS: Baleares 0,7% | Cantabria 0,4% | Navarra 0,4% | La Rioja 0,2%

Por tipología de activo (GAV)



74% de nuestro *portfolio retail* está clasificado como grande o muy grande

(1) Considerando Lagoh, centro comercial en desarrollo que abrirá en septiembre de 2019

(2) Ratio calculado bajo estándares EPRA y excluyendo el centro comercial Anec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral

1.5 Principales Magnitudes

Durante el primer semestre de 2019 Lar España ha alcanzado una cifra de ingresos de **38.540 miles de euros** y un beneficio neto de **28.620 miles de euros**, siendo las cifras más relevantes las siguientes:

Ingresos Ordinarios (Miles de euros)



EBITDA (Miles de euros)



EBIT (Miles de euros)



BAI (Miles de euros)



Beneficio Neto (Miles de euros)



■ 1S 2019

■ 1S 2018

38.540
Miles de euros
Ingresos

23.156
Miles de euros
EBITDA

+168%
EBITDA
vs 1S 2018

El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

Fondo de maniobra
(Miles de euros)



Ratio de liquidez
(%)



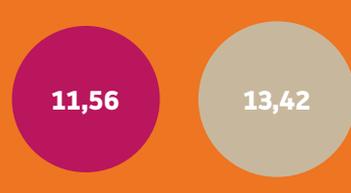
Ratio de solvencia
(%)



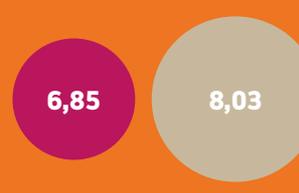
LTV Neto
(%)



ROE
(%)



ROA
(%)



● 30/06/2019 ● 31/12/2018

El Grupo presenta a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018 unos ratios relacionados con la liquidez (fondo de maniobra y ratio de liquidez) que alcanzan valores considerablemente elevados, lo que denota que dispone del nivel de liquidez suficiente y un elevado margen de seguridad para hacer frente a sus pagos.

A 30 de junio de 2019, el **ROE ("Return on Equity")**, que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende a **11,56%** (13,42% a 31 de diciembre de 2018), y el **ROA ("Return on Assets")**, que mide la eficiencia de los activos totales con independencia de las fuentes de financiación empleadas, es decir, la capacidad de los activos para generar renta, es de **6,85%** (8,03% a 31 de diciembre de 2018).

1.6 Evolución del Negocio

a. Distribución de los ingresos

Ingresos por rentas

Los **ingresos por rentas** durante los primeros seis meses de 2019 han alcanzado los **38.540 miles de euros** (39.814 miles de euros durante los primeros seis meses de 2018).

El peso relativo de los ingresos por rentas por línea de negocio a 30 de junio de 2019 es el siguiente:

Ingresos por rentas por tipo de activo (%). 1S 2019

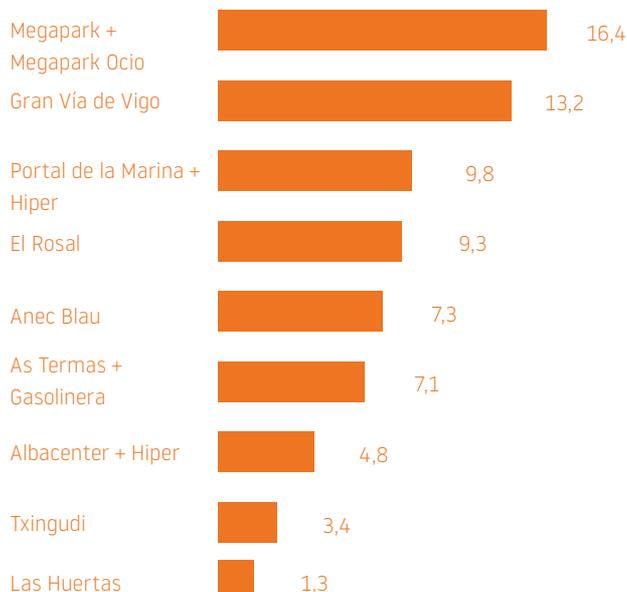
Oficinas. **1**



Retail. **99**

El detalle de los **ingresos por tipología de activo** en el primer semestre de 2019 es el siguiente:

Ingresos por Centro Comercial (%)



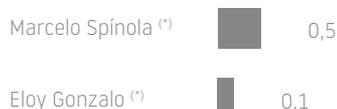
Ingresos por Parque Comercial (%)



Ingresos por Locales Comerciales (%)



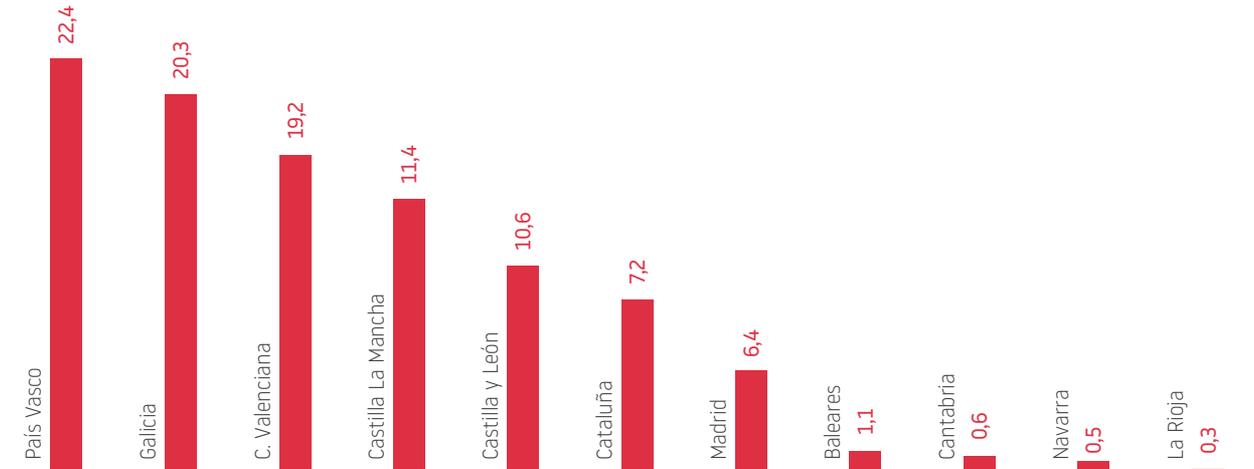
Ingresos por Edificio de Oficinas (%)



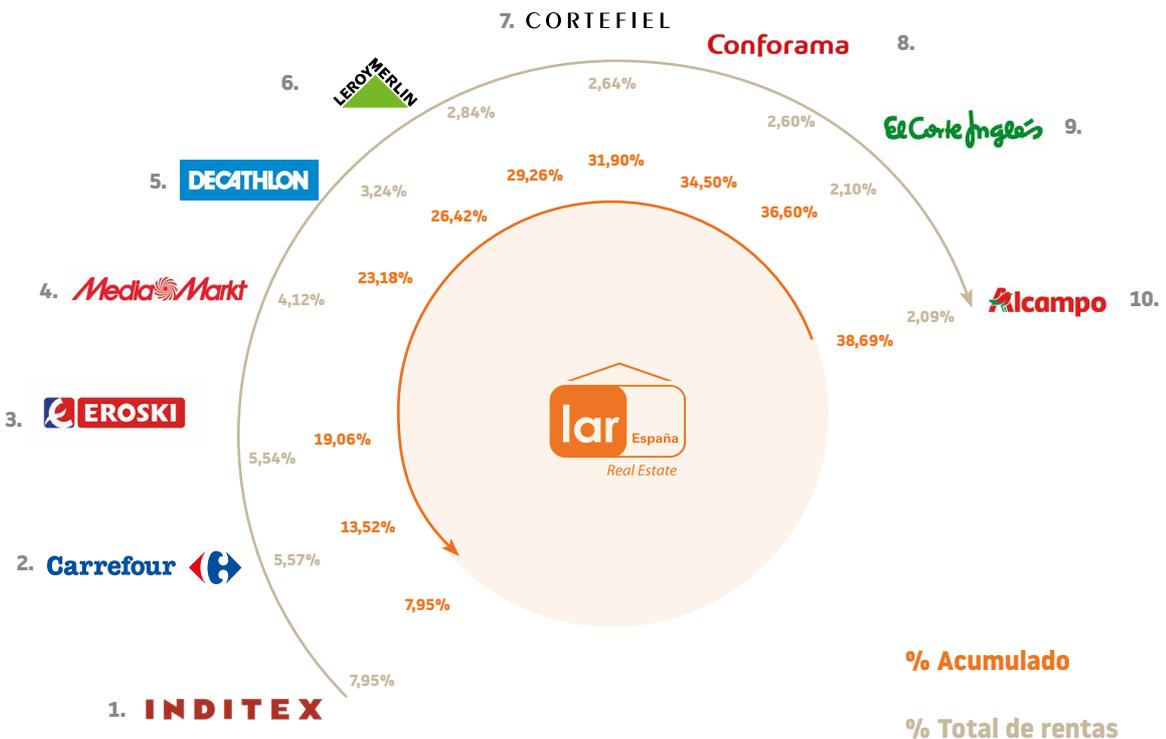
(*) Este activo ha sido vendido en el primer semestre de 2019

A su vez se muestra el desglose por zona geográfica de los **ingresos por rentas** del primer semestre del ejercicio 2019:

Ingresos por área geográfica (%)



A continuación se indican los **diez arrendatarios que han generado más rentas** durante los primeros seis meses del año 2019:



Rentas Brutas Anualizadas

A continuación se presenta la **renta bruta anualizada** (*) de los activos de Lar España, así como la renta bruta anualizada por metro cuadrado ocupado, a 30 de junio de 2019.

Activo	30.06.2019		
	Rentas Brutas Anualizadas (miles de euros)	SBA ocupada (m ²)	Renta bruta (€/m ² /mes)
Megapark + Megapark Ocio	13.699	68.668	16,6
Gran Vía Vigo	10.441	41.321	21,1
Portal de la Marina + hipermercado	8.101	39.201	17,2
El Rosal	7.535	48.828	12,9
Anec Blau	(**)	(**)	(**)
As Termas + gasolinera	6.018	33.799	14,8
Albacenter + hipermercado	4.313	24.337	14,8
Txingudi	2.786	10.591	21,9
Las Huertas	1.031	5.569	15,4
TOTAL CENTROS COMERCIALES	53.924	272.314	16,5
Parque Abadía + galería comercial	5.667	40.552	11,6
Rivas Futura	4.620	36.139	10,7
VidaNova Parc	4.098	44.523	7,7
Vistahermosa	3.797	30.752	10,3
TOTAL PARQUES COMERCIALES	18.182	151.966	10,0
Cartera supermercados	3.888	27.909	11,6
TOTAL OTROS	3.888	27.909	11,6
TOTAL LAR ESPAÑA	75.994	452.189	14,0

Renta bruta anualizada / metro cuadrado ocupado por tipo de activo (€/m²/mes)



(*) La renta bruta anualizada se ha calculado tomando como base el EPRA NIY de cada activo. Renta bruta anualizada = rendimiento anual de la inversión inmobiliaria + efecto de arrendamientos con carencia o bonificados. Ver apartado 3, "Información EPRA".

(**) Activo excluido en el cálculo al encontrarse bajo reforma integral

b. Valor de la cartera a 30.06.2019

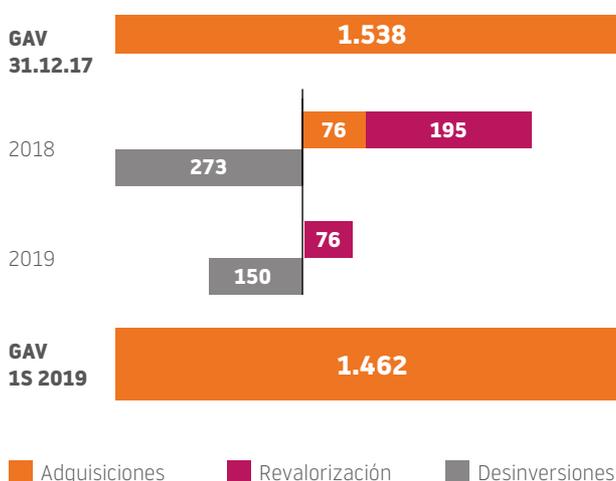
A 30 de junio de 2019 el valor de mercado de la cartera de activos de Lar España asciende a **1.462 millones de euros**:

GAV por tipo de activo (%) (*)



(*) El único proyecto en desarrollo (Lagoh) supone un 14% del GAV a 30 de junio de 2019.

Reconciliación GAV a 30.06.2019 (millones de euros)



Durante el primer semestre del 2019 Lar España ha llevado a cabo la desinversión de los edificios de oficinas Marcelo Spínola y Eloy Gonzalo por un importe de **77 millones de euros**, lo que representa una plusvalía conjunta del **142,9% respecto del precio de adquisición**. Asimismo, se han realizado entregas correspondientes al proyecto residencial Lagasca99.

Revalorizaciones LfL portfolio a 30 de junio de 2019



+44,6%
vs precio de
adquisición



+13,6%
vs Junio
2018



+5,5%
vs Diciembre
2018

c. CAPEX

La Sociedad ha continuado con su política de mejora y desarrollo de sus activos. Con el objetivo de generar mayor valor, se han invertido **62 millones de euros** durante el primer semestre de 2019.

A continuación se muestra el desglose por tipo de activo:

Inversión CAPEX (miles de euros)



La inversión realizada en el **proyecto de retail en desarrollo Lagoh** durante el ejercicio ha alcanzado los 56,3 millones de euros, representando el **91%** de la inversión total. Los centros comerciales **Anec Blau y Portal de la Marina**, con cerca de **3,6 millones de euros** en conjunto, lideran la inversión en *retail*.

Desarrollo Centro Comercial Lagoh (Sevilla)





Centro Comercial
Lagoh (Sevilla)

lagoh



Pipeline de reformas

A continuación se muestran las **principales características y grado de avance** de todas las **reformas** que actualmente se están llevando a cabo en nuestros activos:

	Objetivo	Presupuesto (millones de euros)	Estado	% Ejecutado	SBA (m²)	Finalización
	Renovación de imagen y nueva zona de ocio	7,3	Fase 1 ✓ Ejecutado Fase 2 Inicio de obra el 1 de septiembre	Fase 1 100% Fase 2 En licitación	83.148	Fase 1 Outlet + parque de medianas 4T 2018 Fase 2 Zona de ocio 1T 2020
	Renovación de imagen y área de restauración	3,8	Fase 1 ✓ Ejecutado Fase 2 En licitación	Fase 1 100% Fase 2 En licitación	40.332	Fase 1 Renovación imagen y accesos 4T 2018 Fase 2 Mejora área de restauración 3T 2019
	Reforma de imagen del aparcamiento	1,0	En concept	En concept	41.444	2T 2020
	Renovación de imagen y área de restauración y terrazas	1,9	Fase 1 ✓ Ejecutado Fase 2 En ejecución	Fase 1 100% Fase 2 20%	51.152	3T 2019
	Renovación integral de imagen	15,0	En ejecución	10%	28.921	2020
	Renovación imagen	1,5	En concept	-	36.447	2T 2020
	Mejora experiencia del usuario e impermeabilización de aparcamiento	1,5	En concept	-		
	Segregación en 4 medianas comerciales	0,7	✓ Ejecutado	100%	8.042	Ejecutado
	Reforma de imagen	0,6	En proyecto	-		4T 2019

Portal de la Marina

Tras la reforma realizada en el año 2018, Portal de la Marina continúa mejorando sus instalaciones y llevará a cabo, en el último trimestre de 2019, una serie de trabajos adicionales pensando en el **confort y la experiencia de sus clientes**. Las **terrazas de la zona de restauración** disfrutarán de mayor privacidad con respecto a la circulación de los pasillos gracias a elementos separadores con vegetación integrada que aportarán intimidad, un nuevo diseño acorde con la nueva imagen del centro y una mejor organización en todos los elementos de la zona. Además, el centro contará con un nuevo **punto de información más moderno, amplio y accesible**, nuevas zonas estanciales integradas con cargadores USB, iluminación indirecta y pérgolas. Asimismo, tras comprobar la enorme acogida de la nueva **zona infantil** desarrollada el pasado año, se ampliará dicha zona integrando nuevos juegos, pizarras para dibujar y bancos para que los padres puedan descansar mientras los niños se divierten.



El Rosal

El centro comercial El Rosal se encuentra actualmente en plenas obras de reforma con el objetivo de **anuar tradición y modernidad**, adaptándose a los gustos y demandas de un público siempre fiel al centro desde su apertura. Las obras, que terminarán tras el verano de 2019, se focalizan en **el mall y en la terraza**, con especial incidencia en la **zona de restauración**, que se transformará radicalmente con una renovación completa de suelos, mobiliario y vegetación. La **terrazza exterior**, hasta ahora infrutilizada, se convertirá en un lugar único y diferencial con mucha vegetación, una zona infantil, un **espacio chill out**, una zona para eventos y un espacio con hamacas donde disfrutar en verano.

Un nuevo y espectacular **punto de información** y servicios integrado se ubicará en la plaza central con un árbol de más de seis metros de altura, nuevas **zonas de descanso** (algunas ya abiertas al público) donde tomarse un respiro, una nueva **zona infantil** para los peques, nueva señalética, mejoras en los vestíbulos de acceso al centro y muchos más detalles para que los clientes continúen disfrutando aún más de su centro de siempre.

Gran Vía Vigo

Después de más de doce años en la ciudad de Vigo, y teniendo en cuenta las necesidades crecientes de sus clientes, el centro comercial Gran Vía de Vigo decidió poner en marcha una gran reforma con el objetivo de **mejorar la accesibilidad y la movilidad vertical del centro**, para lo cual se puso en marcha la instalación de dos nuevos ascensores panorámicos de alta capacidad. Además este año dará comienzo una **reforma del parking subterráneo** para ofrecer una mejor bienvenida a nuestros clientes.



Anec Blau

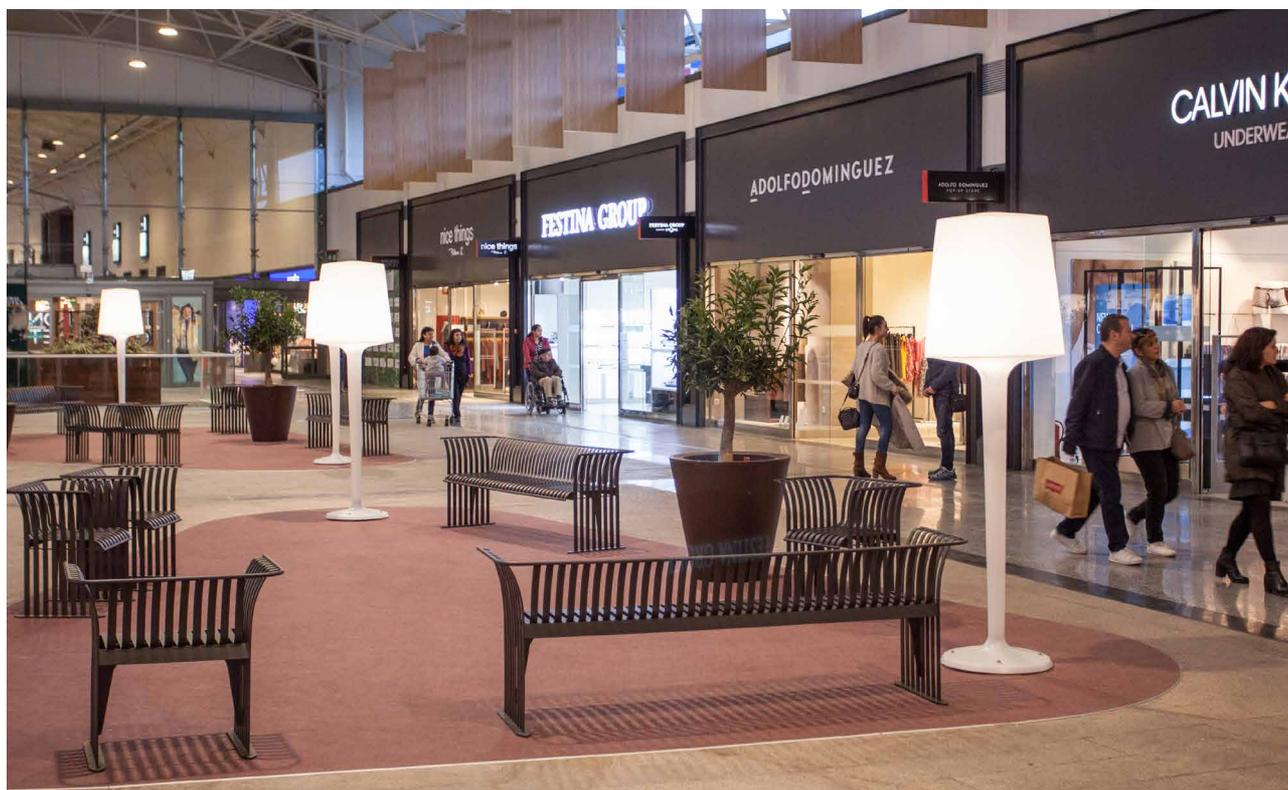
El centro comercial Anec Blau se transformará por completo poniéndose en contacto con su entorno a través de un proyecto integral de reforma que incorporará **nuevas zona de restauración**, ocio y un nuevo **jardín exterior**. Esto supondrá una redistribución de los espacios que destacarán por su **luz natural**, representando un “estilo de vida mediterráneo”. Además, contará con 20 nuevos restaurantes con variada oferta gastronómica y nuevas salas de cine Yelmo Premium con la última tecnología.

A día de hoy Anec Blau ya cuenta con una nueva plaza de moda totalmente renovada, en la que Inditex ha sido el protagonista, ampliando y renovando la imagen de casi todas sus tiendas. Un ejemplo de ello ha sido la ampliación llevada a cabo en el local de Zara, habiéndose convertido en el más grande de todos los centros comerciales de Cataluña con más de 3.150 m², así como la doble altura de las fachadas de rótulos como Oysho, Guess y Tous. Todos estos avances consolidan a Anec Blau como todo un **referente de moda, ocio y restauración**.

Megapark

Megapark ha iniciado su transformación en un espacio urbano, moderno y atractivo. La **renovación del parque de medianas y del exterior del *fashion outlet*** ya cuenta con significativas mejoras de imagen y un nuevo jardín exterior integrado con su entorno, en el que la diversidad de vegetación y el nuevo espacio infantil destacan por su protagonismo. La reforma continuará su recorrido por el interior del *fashion outlet* para disfrutar de una fantástica experiencia de compra, y culminará con una **nueva zona de ocio y restauración que integrará los mejores restaurantes, terrazas y ocio alternativo**. Se consolidará, de esta manera, como una de las mejores ofertas comerciales del norte de España.

Además, Megapark está incorporando a su oferta comercial marcas referentes tales como Adidas, Skechers o Javier Simorra que, sin duda, proporcionan un valor añadido al mix comercial del parque. Cabe destacar la apertura de Adidas en el mes de junio con 1.238 m², ofreciendo un incremento en afluencias durante su primer fin de semana de +30,7% comparado con el mismo fin de semana de 2018.





Más del 57% de los contratos con operadores a 30 de junio de 2019 tienen un vencimiento de más de 5 años de plazo.

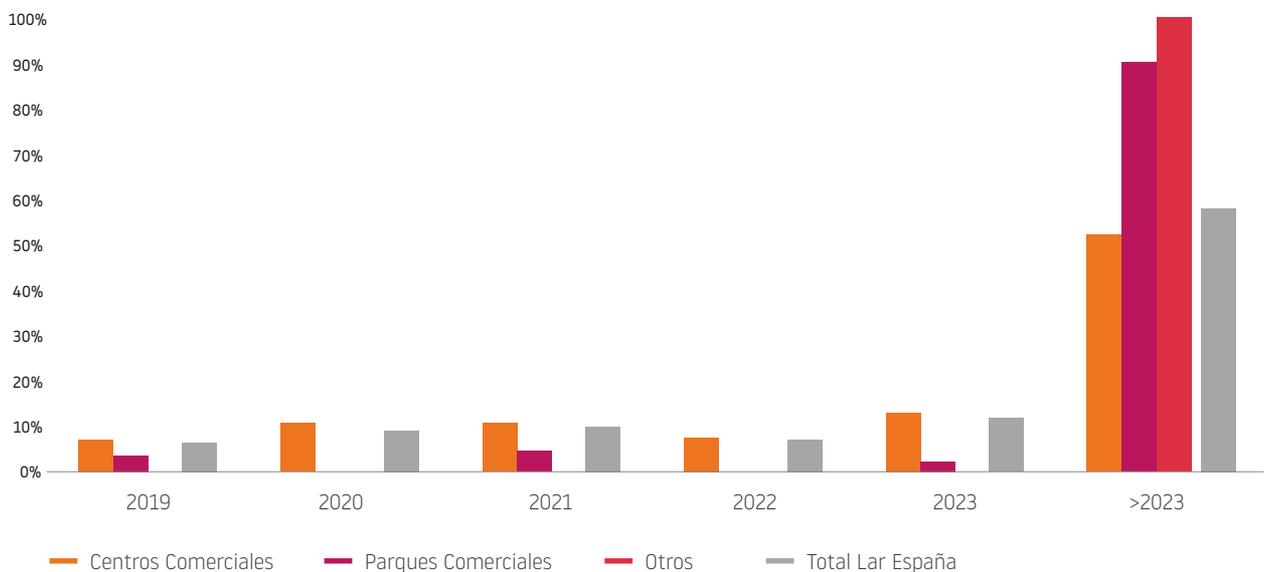
d. Vencimiento de los contratos y WAULT

Continuamos con nuestra gestión proactiva de la cartera, que nos permite contar con una **base de arrendatarios sólida y diversificada**.

Se han llevado a cabo renovaciones de nuestros principales arrendatarios, prolongando la duración de sus contratos, lo que supone alcanzar un considerable nivel

de rentas mínimas garantizadas. Asimismo, durante el año, se han firmado contratos de larga duración con nuevos inquilinos. Cabe destacar que el **57,2% de los contratos** en vigor a 30 de junio de 2019 de todo el *portfolio* de Lar España, tienen un vencimiento a más de 5 años de plazo.

Vencimiento de los contratos por año de la cartera de Lar España (%)



De esta manera el **WAULT** (*) (período medio de vigencia de los contratos de alquiler) a 30 de junio de 2019 de la cartera de Lar España es de **3,0 años**. A continuación se encuentra el detalle por tipo de activo:



(*) Calculado como número de años de vigencia de los contratos desde la fecha actual y hasta el primer break option, ponderado por la renta bruta de cada contrato. En el apartado 1.4 "Cartera de activos a 30 de junio de 2019" se muestra el WAULT de cada activo.



93,9%
Ocupación física
(m²)

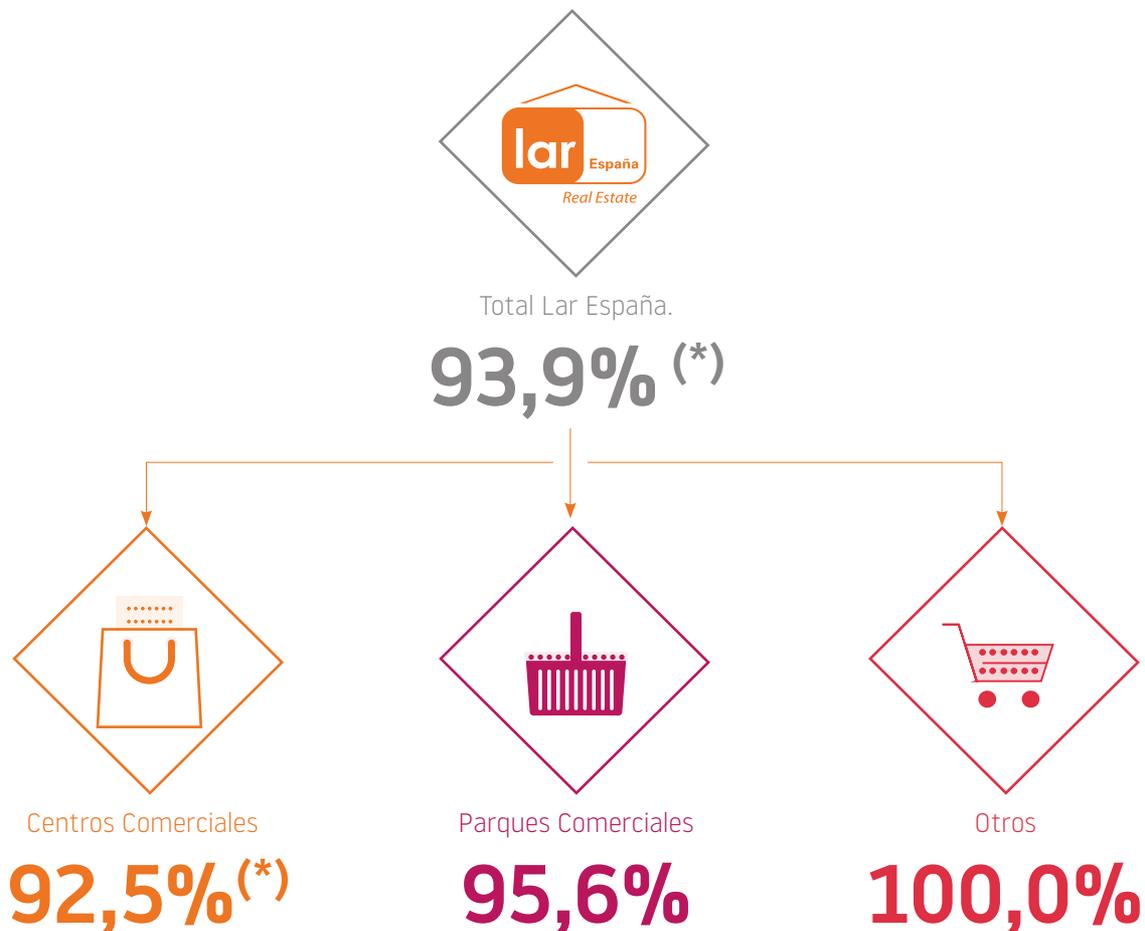


510.235 m²
SBA total

e. Ocupación física (m²) (*)

La superficie bruta alquilable (SBA) de los activos que generan rentas de Lar España a 30 de junio de 2019 asciende a **510.235 m²**, situándose la ocupación en un **93,9%**.

A continuación se muestra el % de ocupación física por unidad de negocio a cierre del primer semestre del año 2019:



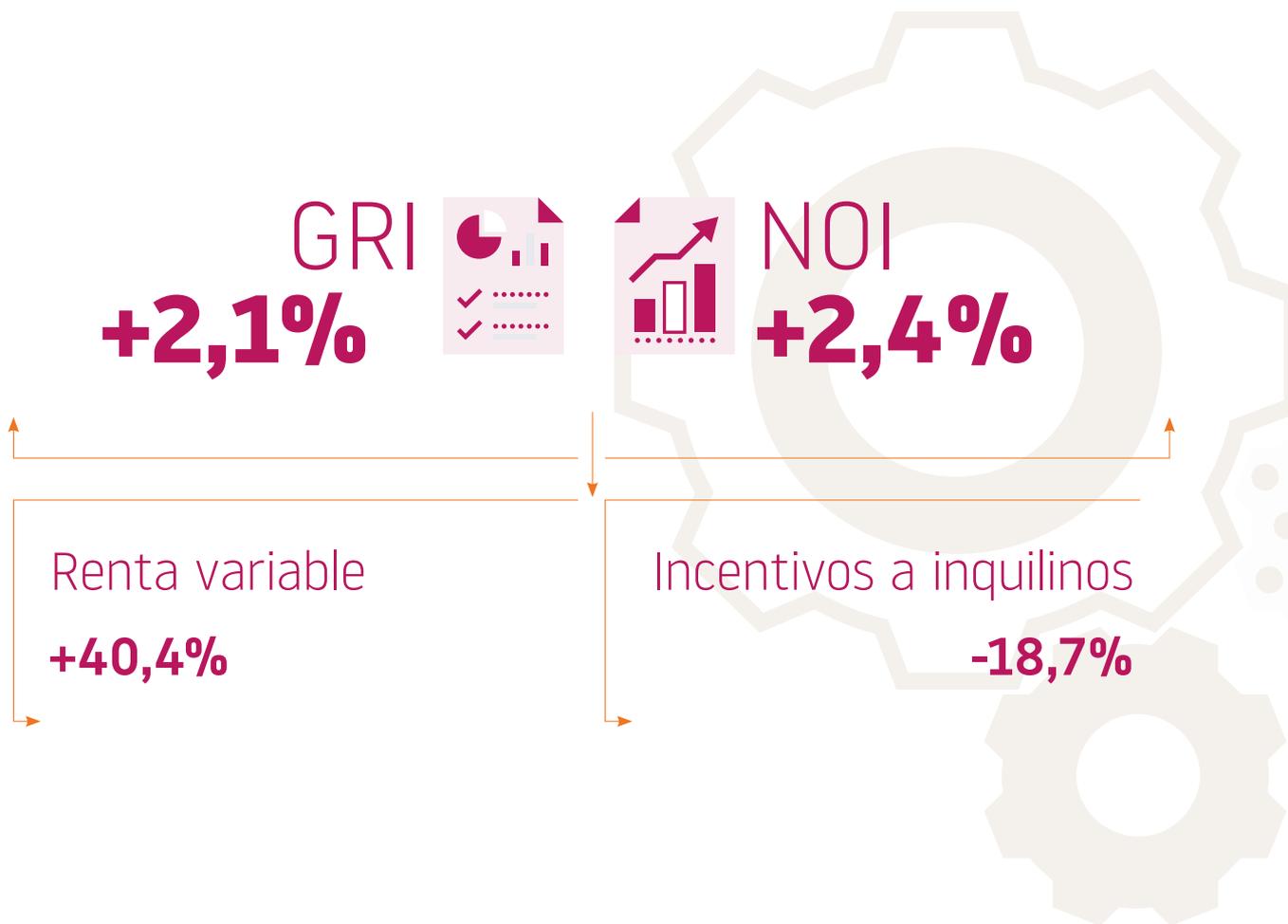
(*) El centro comercial Anec Blau ha sido excluido en el cálculo al encontrarse bajo reforma integral.

f. Principales hitos

Durante el primer semestre de 2019 Lar España ha logrado los **siguientes resultados operativos**:

A. RETAIL

Evolución principales indicadores LfL (*)

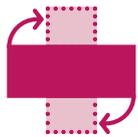


(*) Excluyendo el centro comercial Anec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral y el centro comercial Albacenter debido a la segregación del hipermercado en cuatro unidades.

Indicadores de la actividad comercial

Durante los primeros seis meses del año 2019 Lar España ha continuado con su estrategia de gestión activa de la cartera. Como muestra de ello, en el negocio retail se han cerrado **66 operaciones** entre renovaciones, sustituciones, reubicaciones y entradas de nuevos arrendatarios de la cartera, suponiendo una tasa de rotación de inquilinos del **10%**.

	Renovaciones	Reubicaciones y Sustituciones	Nuevos Arrendatarios	Total
Nº de operaciones	24	30	12	66
m²	12.092	7.958	3.287	23.337



23.337 m²
Rotados



+10,6%⁽¹⁾
Incremento de rentas



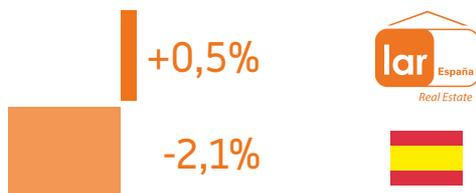
4,1
millones de euros de renta negociada



66
Operaciones

Visitas 1S 2019

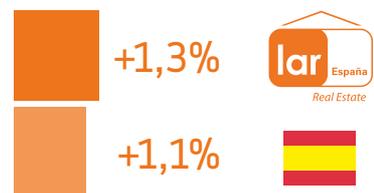
La afluencia a los centros comerciales durante el primer semestre de 2019 asciende a **32,1 millones de visitas**.



+0,5%⁽²⁾
vs 1S 2018
-2,1%
Media de visitas en España⁽³⁾

Ventas 1S 2019

El nivel de ventas registrado por nuestros inquilinos durante el primer semestre de 2019 asciende a **338,5⁽⁴⁾ millones de euros**.



+1,3%⁽²⁾
vs 1S 2018
+1,1%
Índice de ventas grandes superficies España⁽⁵⁾

Datos Usuarios Retail (*)

Con el objetivo de **conocer mejor los hábitos de nuestros usuarios**, tenemos implantada la herramienta de **Seeketing** en algunos de nuestros principales centros comerciales (Albacenter, Anec Blau, As Termas, El Rosal y Portal de la Marina). Gracias a ella, obtenemos información de gran importancia para la toma de decisiones en la gestión de los activos.

Entre los datos que podemos extraer de esta herramienta, destaca el **tiempo de estancia media** de los clientes, así como el **número de visitas**. A través de estos dos datos, se puede conocer el uso total del centro comercial como producto del tiempo medio registrado y del número de visitas.

A 30 de junio de 2019 los resultados obtenidos para los centros indicados han sido los siguientes:



86 min
estancia
media



683.820.233 min
de uso
total (**)

Como se puede apreciar, en los centros analizados el tiempo medio de visita de los usuarios ha alcanzado los **86 minutos**, manteniéndose al mismo nivel respecto al mismo periodo del año anterior.

Adicionalmente a la herramienta de *Seeketing*, hemos implantado en nuestros activos el proyecto **“Customer Journey”**, un programa de investigación dirigido a conocer y definir el trayecto que sigue un usuario durante su estancia en el centro, identificando los arquetipos

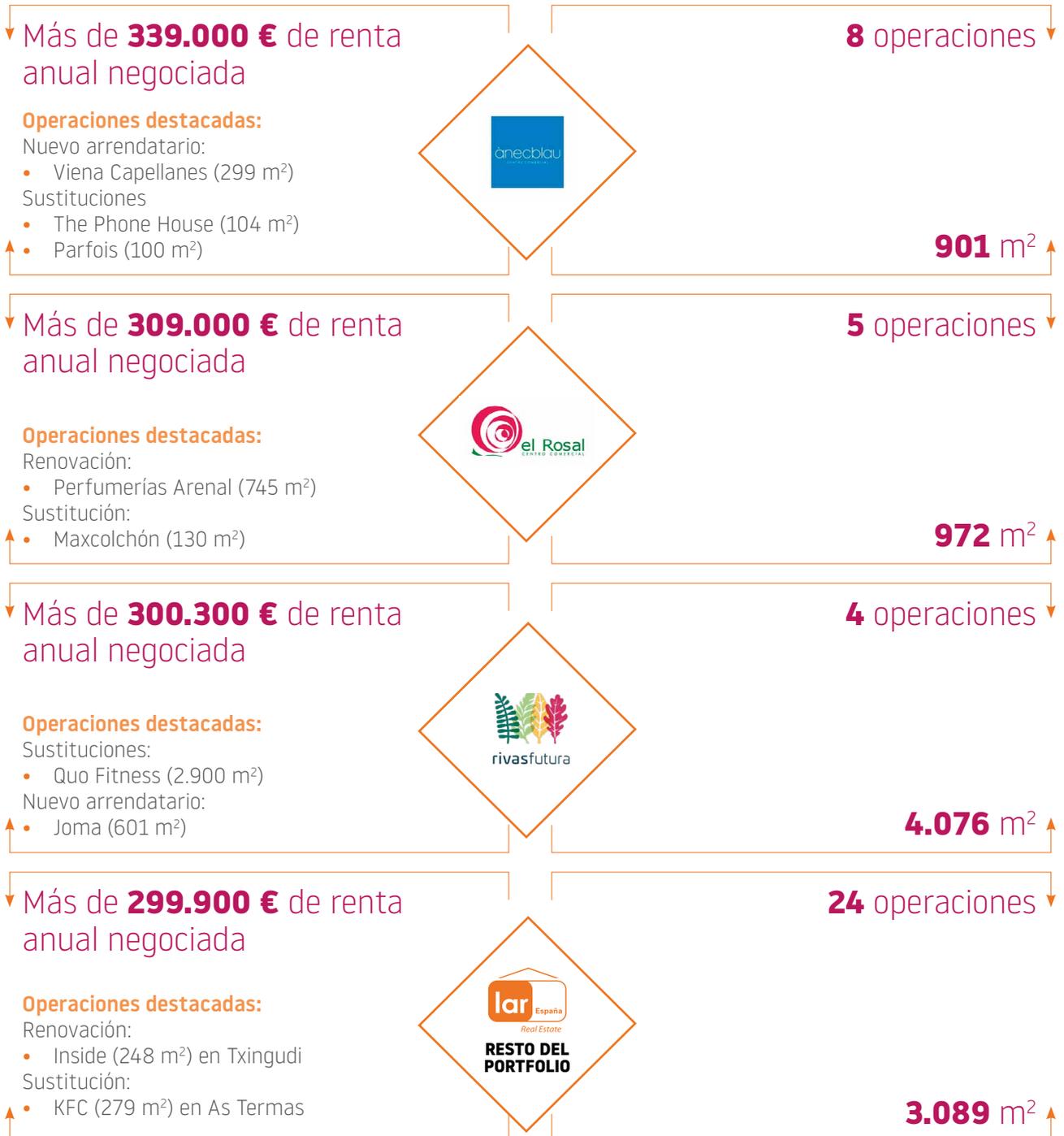
de cliente y conociendo cómo se comporta durante su visita.

Con estas herramientas podemos conocer mejor tanto las tendencias de nuestros usuarios como los puntos de satisfacción e insatisfacción, obteniendo un análisis que permite una mejor gestión, creando una oferta única y diferencial, aumentando la satisfacción del cliente de acuerdo a sus preferencias.

(*) Excluyendo el centro comercial Anec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral.

(**) Cifra calculada como el producto del tiempo de estancia medio y el número de visitas en el periodo.

A continuación se muestran algunas de las **operaciones principales** del período comprendido entre el 1 de abril y el 30 de junio:



Aperturas destacadas del semestre

Nueva apertura de Adidas y Reebok en el Fashion Outlet de Megapark

El 27 de junio se produjo la apertura del outlet de **Adidas y Reebok** en Megapark Barakaldo, convirtiéndose en una **tienda outlet única y la más grande**, con cerca de 1.250 m², del País Vasco. De esta manera, se completa la oferta deportiva del centro comercial que ya contaba con otras marcas reconocidas como Nike o Joma.

Durante la apertura se realizaron una serie de actividades y promociones que generaron una gran atracción entre los visitantes del centro comercial. Las **visitas a la nueva tienda** de la marca deportiva y las **ventas** realizadas en su primera jornada de puertas abiertas superaron todas las expectativas, batiendo récords entre todas las tiendas outlet de España.



Ampliación de la tienda de Zara en el centro comercial Anec Blau

La reconocida marca de moda, **Zara**, continúa apostando por el centro comercial Anec Blau, **ampliando la superficie de su tienda** tras el cierre de C&A, llegando a convertirse, con cerca de 3.200 m², en la mayor tienda por superficie operativa en un centro comercial en Cataluña.

La apertura de la nueva tienda, única oferta completa de Zara en el área de influencia, contó con la nueva fachada remodelada por elevación de altura y con tres entradas diáfanos, una de ellas con acceso desde la plaza central del centro comercial.



Nueva apertura de Guess en el centro comercial Anec Blau

El 4 de mayo **Guess** amplió la completísima oferta comercial en moda y accesorios del centro comercial Anec Blau, cubriendo la demanda de un target público con poder adquisitivo alto.

Con una superficie de 250 m², ubicación en la plaza central y con una obra de remodelación con fachadas altas y entradas abiertas, la nueva tienda se ha convertido en un atractivo más para visitar el centro comercial dominante en su área de influencia.

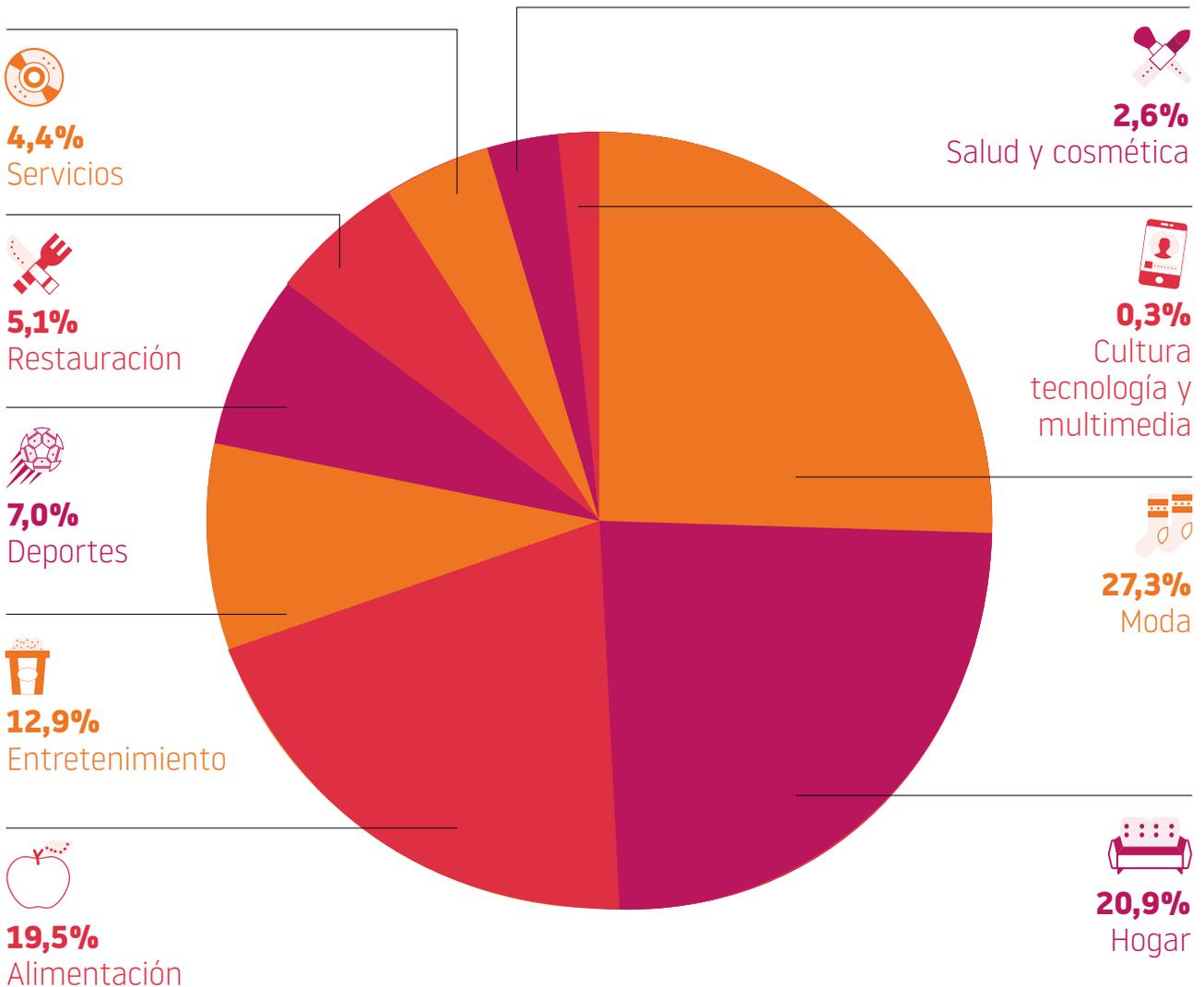




Tasa de esfuerzo
9,5%

Mix de arrendatarios de retail (%)

A continuación se muestra el **mix de arrendatarios** del portfolio de *retail* de Lar España a 30 de junio de 2019 de acuerdo a la superficie arrendada. Los sectores de moda, alimentación, hogar y entretenimiento acumulan el 81% de la oferta comercial de nuestros centros comerciales.





Proyectos de innovación, diferenciación y eventos

Partners&Friends

Lar España celebró el pasado 17 de junio la tercera edición del evento *Partners&Friends* en el restaurante NuBel del Museo Reina Sofía de Madrid. En esta jornada anual organizada para **retailers y profesionales del sector**, se puso en valor la relación con los diferentes operadores de nuestros centros comerciales haciéndoles partícipes de los nuevos proyectos que se están llevando a cabo en los diferentes activos y destacando la importancia de los *retailers* dentro del modelo de negocio de Lar España.

Durante la jornada los asistentes pudieron realizar actividades de *networking* al tiempo que pudieron probar un **showroom de innovación** vinculado a la estrategia de Lar España de implementar distintas iniciativas tecnológicas en nuestros centros comerciales con el objetivo de **maximizar la experiencia del cliente**.

Un ejemplo de ello son los proyectos ya implementados de etiquetas inteligentes, pantallas interactivas, reconocimiento facial de personas, personalización de productos, así como un atractivo conjunto de ideas novedosas en materia de responsabilidad social corporativa.

La sesión contó con la participación de distintos directivos de la compañía, quienes realizaron una serie de ponencias abordando temas de actualidad, como **la transformación de los activos y la innovación en el segmento de los centros comerciales**.

Los asistentes al evento pudieron disfrutar de una jornada distendida con la presencia de más de **80 marcas destacadas** de la talla de Grupo Restalia, Grupo Vips, Leroy Merlin, Carrefour, Yelmo Cines, Urban Planet, Kiabi, MediaMarkt, IKEA o Decathlon.



Wonderful Summit

El proyecto *Wonderful*, impulsado por Lar España, que arrancó en abril por tercer año consecutivo, tiene como objetivo impulsar y promocionar el **emprendimiento basado en la innovación**.

En total, en este concurso han competido más de **150 startups o emprendedores y hasta dieciocho proyectos han sido premiados**, uno en cada una de las sedes locales donde Lar España tiene presencia: Albacete, Alicante, Barcelona, León, Lugo, Pontevedra, Toledo, Madrid, Bizkaia y Valencia. Asimismo, esta edición ha contado con la participación de los siete proyectos de las categorías nacionales que han formado parte del evento final de la iniciativa 'Wonderful Summit'.

El pasado 9 de julio se celebró la fase final de Wonderful, donde se conocieron los proyectos finalistas y ganadores de la tercera edición. La jornada tuvo lugar en el Auditorio del *partner* de la iniciativa, Banco Sabadell, y congregó a más de un centenar de profesionales del sector inmobiliario. Además, se analizó y debatió acerca de las **tendencias del sector retail y su adaptación a las nuevas tecnologías**.

En la fase final pudimos presenciar las ponencias de los siete ganadores: tres en la categoría de **soluciones innovadoras** en *retail* -Nukula, Recircup y Proppos-; y cuatro de la categoría negocios innovadores de retail -What the Food, The Global Esports Academy, Sepiia y Timpers-.

Poco antes de la conclusión del evento, se anunció el ganador del primer premio global de 'Wonderful', que fue para **Timpers**. Consiste en una nueva marca de calzado, diseñado por ciegos, y recibió los 5.000 euros del primer premio, entregado por Lar España. El segundo premio, concedido por elEconomista, fue para **The Global Esports Academy**, a quien entrevistará para dar a conocer los detalles de su innovación. Por último, BStartup de Banco Sabadell, ofreció a **Sepiia** la posibilidad de invertir o financiar su negocio.

Un año más, **Lar España apoya y fomenta la innovación dentro del sector de retail**. Lar España colabora activamente en la transformación del sector inmobiliario a través de la concienciación y apostando por el intercambio de experiencias y nuevas soluciones innovadoras que ayuden a mejorar la credibilidad y aumentar la creación de valor.



Food trucks en el Centro Comercial As Termas

Durante los días 20, 21 y 22 de junio contamos con la presencia de ocho **Food Trucks** en el exterior de planta alta de nuestro centro comercial As Termas. El evento, que estuvo acompañado de animación infantil y música en directo, tuvo una grandísima acogida en Lugo. Respecto al mismo evento celebrado el año pasado, las afluencias al centro comercial se vieron incrementadas en un 11%.



“Tardes para 60 y más” en el Centro Comercial El Rosal

En el centro comercial El Rosal se realizaron durante la primera quincena de junio **acciones dirigidas a personas mayores de 60 años**. Pudieron disfrutar de un amplio abanico de talleres entre los que destacaron las actividades de pilates, repostería o manejo de dron. Asimismo, nuestros visitantes pudieron ser partícipes de charlas sobre voluntariado, realizar una *master class* de corte de jamón o atender un taller de manejo del teléfono móvil y las redes sociales. A raíz de los resultados obtenidos en el estudio de *Customer Journey* del centro comercial, se detectó una falta de oferta y ocio dirigida a personas de avanzada edad. Los talleres y jornadas fueron un éxito.



“Gran Vía Trend College” en el Centro Comercial Gran Vía de Vigo

Durante tres días de los meses de abril, mayo y junio, se celebraron en el centro comercial Gran Vía de Vigo diversas **jornadas de formación gratuitas orientadas a moda** con clases magistrales de expertos que enseñaron los entresijos del sector textil.

En la primera clase magistral, celebrada el 27 de abril y titulada “Catwalk & Flash”, nuestros visitantes aprendieron **tips de modelaje y pasarela** de la mano de la presentadora Paloma Lago. Asimismo, pudieron ser los protagonistas de una sesión de fotografía sintiéndose modelos por un día.

El 25 de mayo tuvo lugar la segunda *master class*, “Fashion & Stylish”, que contó con la presencia de la diseñadora internacional María Barros y donde los asistentes aprendieron sobre **estilismo y comunicación en el sector de moda**.

La tercera sesión, celebrada el 22 de junio, tuvo a una **youtuber** como protagonista. Pudimos aprender los secretos de este fenómeno en una jornada amenizada con Dj’s, cócteles de frutas y sorteos de premios.

Unas jornadas divertidas y con muy buena acogida en nivel de afluencias y en interacciones en las redes sociales.



B. PROYECTO EN DESARROLLO

A 30 de junio de 2019, el único proyecto en desarrollo en cartera de Lar España es el **centro de ocio y entretenimiento Lagoh**. Durante el primer semestre de 2019 se ha producido la entrega de las viviendas del proyecto residencial **Lagasca99**.

Lagoh
Desarrollo Retail



Tu espacio familiar
y comercial en Sevilla



Excelente
localización a 4 km
del centro de Sevilla

Fecha de apertura:
Septiembre 2019

Precio de adquisición:
38,5 MM €

Valor de mercado (*):
210,0 MM €

100.000 m² de espacios comerciales
y de ocio familiar

En proceso de obtención de la
certificación BREEAM

Cerca del 98% de SBA firmada o con documento vinculante, con
operadores de referencia

Gran zona de
afluencia:
1,5 MM de
habitantes

Cerca de 15 MME
previstos de
ingresos anuales

Estado:
en construcción y
comercialización

Coste estimado
de construcción:
151,6 MM €

84%
de obra certificada

Algunos de
nuestros principales
inquilinos:

Media Markt

MERCADONA

YELMO CINES

PRIMARK

Massimo Dutti

VICTORIA'S
SECRET

McDonald's

STARBUCKS
COFFEE

Urban Planet

ZARA

adidas

(*). La valoración ha sido efectuada a 30 de junio de 2019 por un valorador externo independiente (C&W)

Continúa la entrega de locales en el centro comercial Lagoh

Durante los primeros seis meses de 2019 se ha comenzado a entregar los primeros locales del centro de ocio y entretenimiento, Lagoh, que abrirá sus puertas en septiembre de 2019 y será referencia en Sevilla.

Se ha realizado la entrega de llaves a 117 locales. Este segundo trimestre del año destacamos la entrega a marcas como **MediaMarkt**, **H&M**, **Victoria's Secret** o todas las marcas del grupo **Inditex**. El futuro centro comercial de más de 70.000 m² de superficie bruta alquilable contará con más de 200 locales y 3.250 plazas de aparcamiento.



Fecha de apertura:
26 de septiembre de 2019



117
locales entregados



3.360 m²

Con su nuevo concepto
Digital Store

Media Markt implantará las últimas novedades desarrolladas en su nuevo concepto de tienda *Digital Store* en el que el principal protagonista es la interacción con el cliente



2.800 m²

Desarrollando su nuevo
concepto de tienda

Con un diseño totalmente renovado enfocado en el reciclado y la reutilización de prendas y un nuevo sistema de venta online en tienda y de autopago



10.300 m²

Todos sus formatos
comerciales apuestan por
Lagoh

Una de las mayores compañías de distribución de moda del mundo estará presente en la plaza central del centro comercial con sus distintos formatos y sus últimos avances en tienda



460 m²

Primera tienda Full Store
en España

La compañía estadounidense líder en lencería y cosmética femenina apuesta por primera vez por un formato de tienda que contará con toda su gama de productos

+200
locales

Multiaventura

3.250
plazas de
aparcamiento

Realidad virtual

Lago de
6.500 m²
de área

Food courts

4.800 nuevos
empleos



La **Responsabilidad Social Corporativa** está presente en todas las operaciones y toma de decisiones de Lar España.

Lagoh, un proyecto referente en Responsabilidad Social Corporativa

En el proyecto de promoción del futuro centro comercial Lagoh, Lar España está aplicando todo el conocimiento y la tecnología para desarrollar un **edificio sostenible, respetuoso con el medioambiente** y con sus habitantes. Por eso está siendo diseñado y proyectado para obtener el prestigioso sello de calidad y sostenibilidad **BREEAM®**.

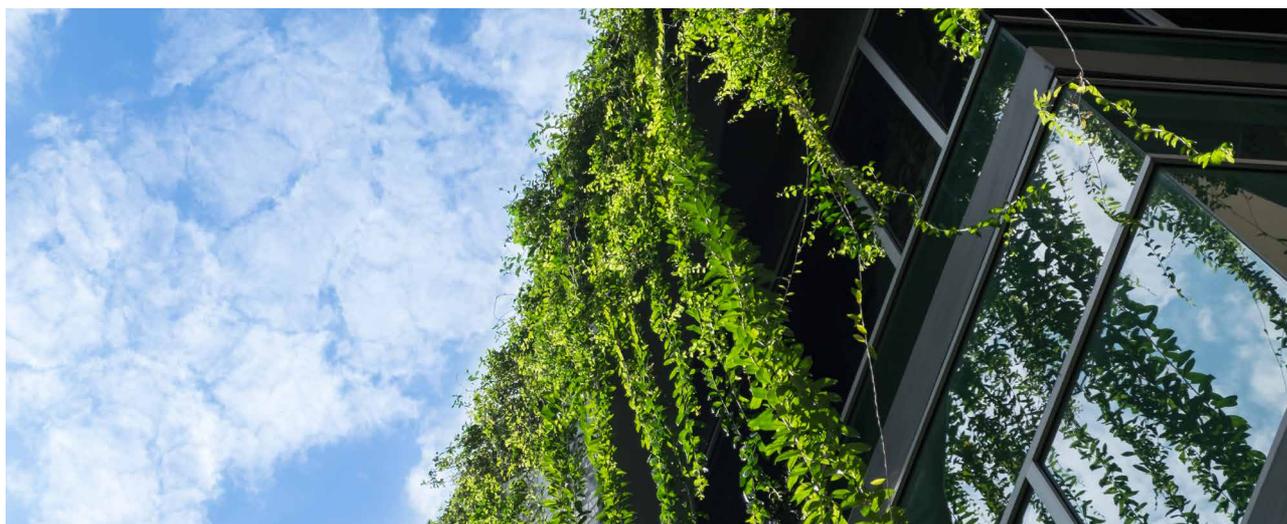
A continuación, destacamos algunas de las medidas sostenibles adoptadas en el diseño y construcción de Lagoh y que forman parte de la estrategia de RSC de la compañía y actúa en las tres áreas fundamentales de la misma: **Medioambiente, Sostenibilidad y Social**:

- Durante el **movimiento de tierras, el 100%** de las mismas (en torno a 400.000 m³) fueron **reutilizadas** en Sevilla en lugar de ser llevadas a vertedero.
- El edificio cuenta con un apoyo de **energía geotérmica**. Un total de 100 pozos a una profundidad de 100 metros nos ayudan a **ahorrar un 35% en el gasto de climatización** del centro comercial.
- Lagoh cuenta con una **plataforma fotovoltaica de 100KW para autoconsumo**. El agua de la lluvia es recogida en depósitos de acumulación y utilizada para regar todas las zonas verdes del complejo.
- El lago, atracción central del centro de ocio y entretenimiento, contará con 6.500 m³ de agua (el equivalente a 2 piscinas olímpicas) y será llenado con parte de dichas aguas de lluvia y con el agua procedente de un pozo de captación de aguas subterráneas, en línea con la línea estratégica de Lar España de **ahorro en el consumo de agua**.
- La superficie total del centro cuenta con 20.000 unidades arbóreas y con una **cubierta verde de 11.000 m²** (el equivalente a 2 campos de fútbol), que ayuda a la **eficiencia energética** del edificio **minimizando sus emisiones de CO**. **Vegetación natural interior y exterior** ayudarán a reducir el impacto en huella de CO.
- La disposición de la cubierta del edificio está diseñada para evitar la luz directa desde el sudeste y propiciar la entrada de luz natural del noroeste minimizando el **consumo de climatización y de iluminación**.
- Lar España tiene un firme compromiso para promover la **integración social**. Trabajamos para lograr y mantener **altos estándares de accesibilidad** a través de un diseño de edificios concebido por y para las personas. De esta manera, Lagoh contará con una **certificación universal de accesibilidad**, que garantizará que cualquier persona con movilidad reducida pueda disfrutar del entorno.
- Creación de una **pasarela ciclopeatonal** desde los barrios de Bermejales y Heliópolis con una accesibilidad sin barreras arquitectónicas y con la adaptación de las instalaciones y accesos para permitir el acceso correcto y cómodo de todas las personas teniendo en cuenta las problemáticas existentes.
- Instalación de espacios para **carga de vehículos eléctricos** en el parking del centro comercial.
- Lagoh contará con un **punto limpio** que promoverá el reciclaje.



Tenemos un claro compromiso para ejercer nuestra actividad empresarial de manera **ética, responsable y sostenible**, contribuyendo de forma positiva a la sociedad y al medioambiente.

- La innovación de Lar España en materia de medio ambiente tiene como núcleo principal sus activos inmobiliarios de tipo comercial, y se desarrolla en los ámbitos de eficiencia energética, gestión del agua, calidad del aire, energía solar y certificaciones en materia de sostenibilidad. Lagoh contará con una **certificación BREEAM “Muy Bueno”** en construcción, verificando así las muchas medidas sostenibles llevadas a cabo durante el periodo de construcción.
- Lar España ha firmado un **protocolo de colaboración para el fomento del empleo estable y calidad en Sevilla**. De esta forma, Lar España se compromete a hacer uso de los distintos mecanismos de reclutamiento de personal con los que cuente el Servicio Andaluz de Empleo (SAE) y a que hagan lo mismo tanto los futuros arrendatarios como proveedores. Dicho protocolo promueve la contratación de personal cualificado para las distintas áreas de funcionamiento del centro fomentando el empleo estable, con prioridad para **jóvenes y mujeres**.
- Lagoh generará, una vez esté en explotación, **1.500 empleos directos**, 1.800 empleos indirectos y está generando actualmente 1.500 puestos de trabajo en fase de construcción.
- En octubre del año 2018, **el Banco Europeo de Inversiones (BEI) otorgó un préstamo de 70 millones de euros** a Lar España, sobre la base de elevados **criterios de sostenibilidad y aumento de bienestar global** de las sociedades donde se asientan los proyectos que financia. De acuerdo a los criterios del BEI, el proyecto de Lagoh contribuirá al desarrollo del tejido económico y social de la zona, incrementando los servicios y equipamientos disponibles en este futuro desarrollo urbano de Sevilla, favoreciendo nuevas inversiones privadas e impulsando el desarrollo empresarial y la creación de empleo en una región de convergencia de la Unión Europea.



Centro Comercial
Lagoh (Sevilla)





2

Estados Financieros Consolidados

2.1
Chart Societario
30.06.2019
p.64

2.2
Estado de Resultado
Global Consolidado
p.66

2.3
Estado de Situación
Financiera Consolidado
p.70

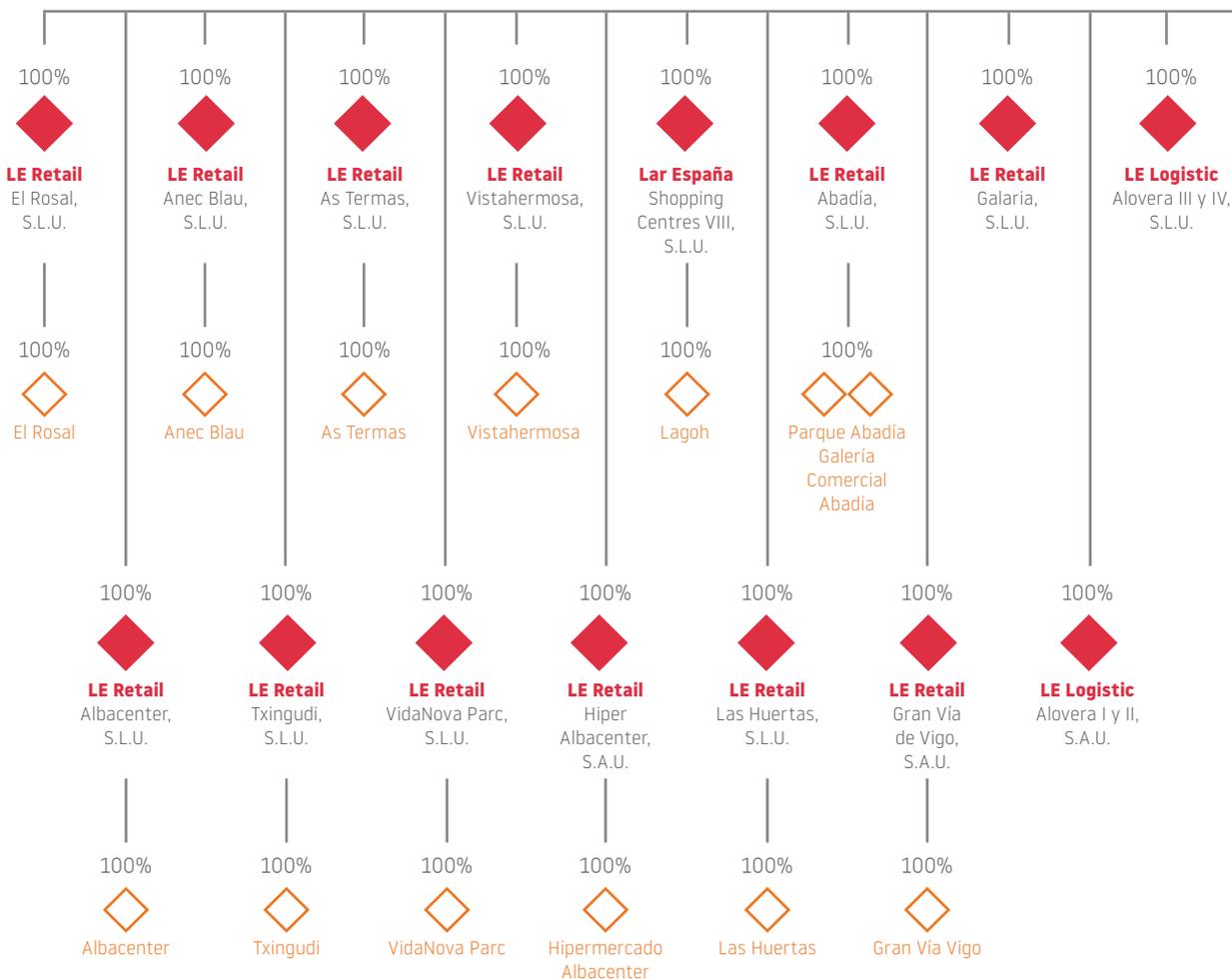
2.4
Estado de Flujos de
Efectivo Consolidado
p.78



2.1 Chart Societario 30.06.2019

A 30 de junio de 2019 los estados financieros consolidados del Grupo se presentan de conformidad con los criterios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por el Parlamento Europeo (NIIF-UE) hasta la fecha.

El **perímetro de consolidación** del Grupo es el siguiente:

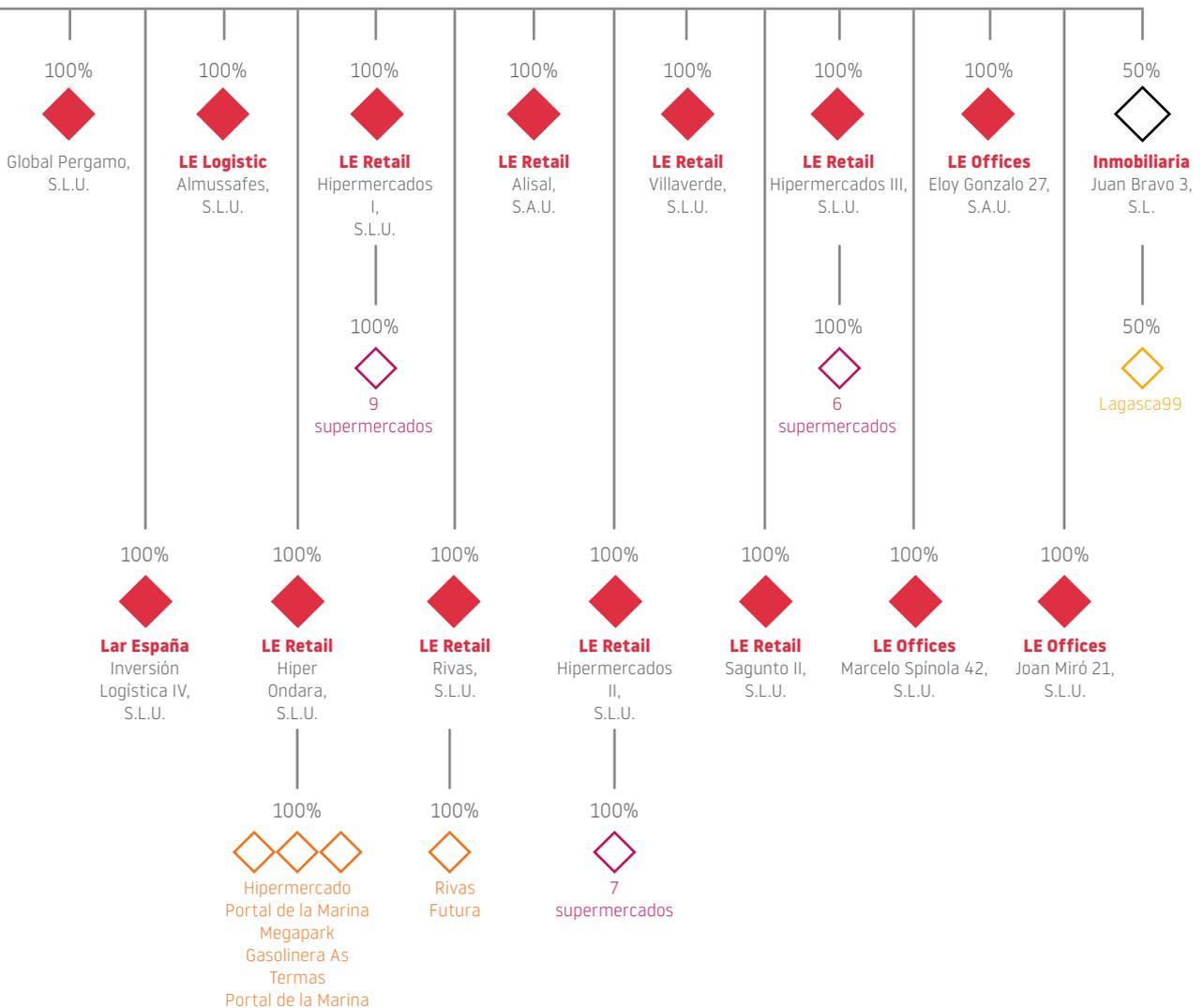


Sociedad.

◆ Integración Global ◇ Método de la Participación (puesta en equivalencia)



A efectos comparativos, se han presentado los saldos del Estado de Resultado Global Consolidado, correspondientes al mismo periodo del ejercicio anterior, mientras que, para el Estado de Situación Financiera Consolidado, los correspondientes al 31 de diciembre de 2018.



Activo.

- Centros y Parques Comerciales
- Locales Comerciales
- Residencial

2.2

Estado de Resultado Global Consolidado

(Miles de euros)	1S 2019	1S 2018
Ingresos ordinarios	38.540	39.814
Otros ingresos	1.154	2.450
Gastos por retribuciones a los empleados	(194)	(270)
Gastos por amortización	-	(76)
Otros gastos	(16.375)	(36.642)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	14.038	42.697
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	31	3.301
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	37.194	51.274
Ingresos financieros	1	631
Gastos financieros	(9.745)	(7.600)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	1.170	(450)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS	28.620	43.855
Impuestos sobre beneficios	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	28.620	43.855



Resultado de las operaciones

A 30 de junio de 2019, el Grupo presenta un **resultado de las operaciones positivo** por importe de **37.194 miles de euros** (51.274 miles a 30 de junio de 2018).

Ingresos ordinarios

El importe de los **ingresos ordinarios** durante los primeros seis meses de 2019 ha ascendido a **38.540 miles de euros** (39.814 miles de euros durante los primeros seis meses de 2018), de los cuales un 99% proceden de las rentas obtenidas en *retail* (90% para los primeros seis meses de 2018).

Otros gastos

A 30 de junio de 2019, el Grupo ha incurrido en "Otros gastos" por un importe de **16.375 miles de euros** que corresponden principalmente a:

- Servicios recurrentes y directamente ligados a la gestión diaria de los activos (gestión patrimonial, suministros, IBI...) por 7.188 miles de euros.
- *Management fees* (honorarios fijos) por servicios de gestión prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias ("Grupo Lar") a la Sociedad por un importe

de 4.928 miles de euros, una vez descontados los honorarios indirectamente pagados en sociedades filiales (118 miles de euros) y gastos de Grupo Lar asumidos por Lar España (92 miles de euros).

Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El importe de este epígrafe, **14.038 miles de euros**, recoge la diferencia del valor razonable de las inversiones inmobiliarias tras las últimas valoraciones realizadas por expertos independientes (C&W y JLL) a 30 de junio de 2019.

Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias

A 30 de junio de 2019, este epígrafe recoge la ganancia neta por importe de **31 miles de euros** proveniente de la venta de los edificios de oficinas Marcelo Spínola y Eloy Gonzalo, los cuales estaban en propiedad de las sociedades dependientes Marcelo Spínola 42, S.L.U y LE Office Eloy Gonzalo 27, S.A.U., respectivamente, (véase hechos relevantes 3 y 6).



Resultado Financiero Neto

El **resultado financiero** presenta un saldo negativo de 9.744 miles de euros a 30 de junio de 2019 (resultado negativo de 6.969 miles de euros a 30 de junio de 2018).

Los gastos financieros por importe de 9.745 miles de euros corresponden, principalmente, a los intereses devengados por préstamos que el Grupo mantiene con entidades financieras y por los bonos emitidos por el Grupo en febrero de 2015.

Estado de Resultado Global Consolidado por línea de negocio

Los ingresos y gastos registrados por el Grupo a fecha 30 de junio de 2019 por línea de negocio son los siguientes:

(Miles de euros)	Retail	Oficinas y Logística	Residencial	LRE (*)	Total
Ingresos ordinarios	38.312	228	-	-	38.540
Otros ingresos	1.106	48	-	-	1.154
Gastos por retribuciones a los empleados	-	-	-	(194)	(194)
Otros gastos	(12.178)	(584)	-	(3.613)	(16.375)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	14.038	-	-	-	14.038
Resultado por enajenaciones de inversiones inmobiliarias	-	31	-	-	31
RESULTADO DE LAS OPERACIONES	41.278	(277)	-	(3.807)	37.194
Resultado financiero neto	(9.607)	-	-	(137)	(9.744)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de participación	-	-	1.170	-	1.170
RESULTADO DEL EJERCICIO	31.671	(277)	1.170	(3.944)	28.620

(*) Los importes incluidos en la columna de LRE se corresponden con los gastos corporativos no refacturados a las unidades de negocio.

A 30 de junio de 2019 los activos de retail presentan un resultado de las operaciones positivo de 31.671 miles de euros y las oficinas y logística presentan un resultado de las operaciones negativo de 277 miles de euros.





Centro Comercial
Portal de la Marina (Alicante)



2.3

Estado de Situación Financiera Consolidado

Activo (Miles de euros)	TOTAL	
	30/06/2019	31/12/2018
Inmovilizado intangible	2	8.556
Inversiones inmobiliarias	1.440.487	1.363.646
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	5.797	4.627
Activos financieros no corrientes	13.287	11.426
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar de largo plazo	2.687	2.733
ACTIVOS NO CORRIENTES	1.462.260	1.390.988
Activos no corrientes mantenidos para la venta	12.090	78.081
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	14.719	13.762
Otros activos financieros corrientes	7.171	3.268
Otros activos corrientes	1.771	4.176
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	156.971	191.328
ACTIVOS CORRIENTES	192.722	290.615

TOTAL ACTIVO	1.654.982	1.681.603
---------------------	------------------	------------------

Patrimonio neto y pasivo (Miles de euros)	TOTAL	
	30/06/2019	31/12/2018
Capital	181.175	186.438
Prima emisión	475.130	476.301
Otras reservas	270.202	220.289
Acciones propias	(4.889)	(1.228)
Ganancias acumuladas	28.620	129.308
Ajustes por cambio de valor	(3.637)	(2.610)
PATRIMONIO NETO	946.601	1.008.498
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	139.224	139.077
Pasivos financieros con entidades de crédito	445.627	428.400
Pasivos por impuestos diferidos	17.201	19.405
Derivados	3.822	1.892
Otros pasivos no corrientes	18.943	17.240
PASIVOS NO CORRIENTES	624.817	606.014
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	250	810
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	1.435	3.482
Pasivos financieros con entidades de crédito	43.176	6.461
Derivados	2.383	2.179
Otros pasivos financieros	3.122	-
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	33.198	54.159
PASIVOS CORRIENTES	83.564	67.091

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1.654.982	1.681.603
---------------------------------------	------------------	------------------

Activos no corrientes

Inversiones inmobiliarias

A 30 de junio de 2019, las **inversiones inmobiliarias** se encuentran clasificadas como activos no corrientes y su valor razonable asciende a **1.440.487 miles de euros** (1.363.646 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), excepto por las inversiones inmobiliarias correspondientes al centro comercial Las Huertas por importe total de 11.910 miles de euros, que se encuentran clasificadas dentro del epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” (Véase activos y pasivos mantenidos para la venta).

Las inversiones inmobiliarias del Grupo, incluyendo los activos clasificados dentro del epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta” comprenden diez

centros comerciales, cuatro parques comerciales y veintidós locales comerciales. Destaca la inversión en *retail* por importe total de 1.241.090 miles de euros (1.230.399 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), cuyos ingresos por arrendamiento suponen el 99% de los ingresos del Grupo durante el primer semestre de 2019.

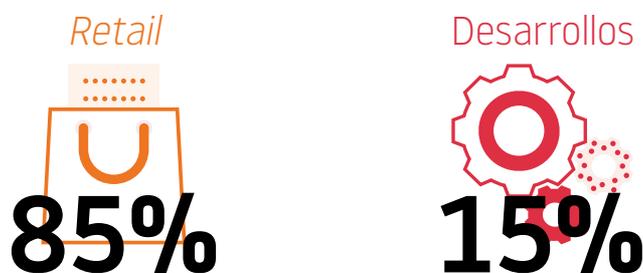
Adicionalmente, durante el primer semestre de 2019, el Grupo ha vendido los edificios de oficinas Marcelo Spínola y Eloy Gonzalo, cuyos valores razonables a la fecha de las transacciones ascendían a 37.000 y 39.944 miles de euros respectivamente (véanse hechos relevantes 3 y 6).

Inversión Neta (Miles de euros)	30/06/2019	31/12/2018
Retail ^(*)	1.241.090	1.230.399
Oficinas	-	76.400
Desarrollos ^(**)	211.307	133.307
INVERSIONES INMOBILIARIAS	1.452.397	1.440.106

^(*) Las inversiones inmobiliarias correspondientes al centro comercial Las Huertas por importe total de 11.910 miles de euros se encuentran clasificadas dentro del epígrafe “Activos no corrientes mantenidos para la venta”

^(**) A 30 de junio de 2019 el importe registrado en esta línea corresponde, principalmente, al valor razonable de los terrenos adquiridos en relación al proyecto Lagoh (Sevilla).

Inversiones inmobiliarias por tipo de activo (%)



La **SBA**, el **valor razonable** y el **rendimiento inicial** por activo es como sigue:

Activo	TOTAL		Rendimiento neto inicial (NIY) (*)
	Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m ²)	Valor razonable (Miles de euros)	
Megapark + Megapark Ocio	83.148	222.540	
Gran Vía	41.444	172.830	
Portal de la Marina + hipermercado	40.332	128.060	
El Rosal	51.152	110.500	
Anec Blau	28.921	96.800	
As Termas + gasolinera	35.127	87.620	
Parque Abadía + galería comercial	43.110	84.200	
Rivas Futura	36.447	67.500	4,66%-7,48%
VidaNova Parc	45.568	58.670	
Albacenter + hipermercado	26.335	60.000	
Cartera supermercados	27.909	53.130	
Vistahermosa	33.763	50.000	
Txingudi	10.712	37.330	
Las Huertas	6.267	11.910	
TOTAL RETAIL	510.235	1.241.090	
Lagoh	(**)	210.000	
Otros	N/A	1.307	N/A
TOTAL DESARROLLOS	-	211.307	
TOTAL LAR ESPAÑA	510.235	1.452.397	

(*) Yields obtenidas en los últimos informes de valoración de JLL y C&W.

(**) 100.000 m² de espacios comerciales y de ocio familiar.



Activos corrientes

Inmovilizado intangible

A 31 de diciembre de 2018, el inmovilizado intangible correspondía a un **derecho de uso sobre la superficie en la que se asienta la zona de ocio de Megapark Barakaldo** y por la que se obtiene ingresos por arrendamiento.

El derecho de uso, que tiene un vencimiento en el año 2056, fue adquirido el día 27 de octubre de 2017 por un importe de 8.686 miles de euros. A vencimiento del derecho de uso los activos contenidos en la superficie cedida serán entregados al Ayuntamiento de Barakaldo.

Durante el primer semestre del año 2019, el Grupo ha reclasificado el derecho de uso sobre la superficie en la que se asienta la zona de ocio de Megapark al epígrafe de inversiones inmobiliarias, por lo que en adelante dicha zona de ocio será valorada por su valor razonable de acuerdo con NIC 40, el cual asciende a **13.660 miles de euros** de acuerdo con la última tasación realizada al 30 de junio de 2019 por los expertos independientes (13.700 miles de euros de acuerdo con la tasación realizada al 31 de diciembre de 2018).

La diferencia entre el valor contable del derecho de uso al 31 de diciembre de 2018 y su valor razonable ha sido registrado en el epígrafe de "Otras reservas" (véase Patrimonio Neto).

Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, el importe corresponde a la participación del 50% que ostenta el Grupo que se consolidan por el método de la participación: Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L.

Activos financieros no corrientes

El Grupo tiene registrados en activos financieros no corrientes a 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, principalmente, las fianzas recibidas de los arrendatarios en señal de garantía, que el Grupo ha depositado en los organismos públicos correspondientes.

Activos y pasivos mantenidos para la venta

A 31 de diciembre de 2018, este epígrafe recogía los activos y pasivos de las sociedades **LE Offices Marcello Spinola 42, S.L.U. y LE Offices Eloy Gonzalo 27, S.A.U.**, los cuales habían sido clasificados como mantenidos para la venta. Durante el primer semestre de 2019, han sido vendidos los activos que estaban en propiedad de dichas propiedades (véase hechos relevantes 3 y 6).

A 30 de junio de 2019, este epígrafe recoge los activos y pasivos de la sociedad **LE Retail Las Huertas, S.L.U.**, los cuales han sido clasificados como mantenidos para la venta, tal y como establece la NIIF 5. (*)

A 30 de junio de 2019, los activos y pasivos mantenidos para la venta son como siguen:

Activos no corrientes mantenidos para la venta

(Miles de euros)	30/06/2019
Inversiones inmobiliarias	11.910
Activos financieros no corrientes	180
Total activos no corrientes mantenidos para la venta	12.090

Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta

(Miles de euros)	30/06/2019
Otros pasivos no corrientes	250
Total pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta	250

(*) NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, este epígrafe recoge principalmente créditos con administraciones públicas por importe de 9.219 miles de euros y 10.019 miles de euros, respectivamente.

Otros activos financieros corrientes

A 30 de junio de 2019, este epígrafe recoge principalmente el importe por 6.975 miles de euros correspondiente al importe pendiente de ser cobrado, producto de la venta del edificio de oficinas Marcelo Spínola.

Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

A 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre de 2018, dentro del epígrafe se incluye un importe de 1.725 miles de euros y 16.606 miles de euros, en relación al programa de recompra de acciones. Este importe no sería considerado caja disponible de la Compañía.

Patrimonio neto

A 30 de junio de 2019 el **capital social** de la Sociedad está compuesto por **90.587.561 acciones nominativas**, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

Durante el primer semestre cabe destacar los siguientes hitos:

- Con fecha 25 de abril de 2019, la Junta General de Accionistas aprobó el **reparto de un dividendo máximo** de 68.353 miles de euros, a razón de 0,73 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a resultado del ejercicio 2018 y 6.647 miles de euros, a razón de 0,07 euros por acción (considerando la totalidad de las acciones emitidas) con cargo a prima de emisión.

El importe repartido ha ascendido a **72.600 miles de euros** (una vez deducido el importe correspondiente a la autocartera, que no sale del patrimonio neto de la Sociedad Dominante, y que asciende a 2.227 miles de euros correspondientes al reparto



de dividendos con cargo a resultados y a 173 miles de euros correspondientes al reparto de dividendos con cargo a prima de emisión), considerando el importe por acción aprobado y las acciones en circulación en el momento de la aprobación por parte de la Junta de Accionistas el 25 de abril del 2019. El importe del dividendo distribuido ha sido pagado en su totalidad el 24 de mayo de 2019.

- Con fecha 25 de abril de 2019 el Consejo de Administración ha aprobado **aumentar el capital social** por importe nominal de 1.243 miles de euros mediante la emisión de acciones (621.337 acciones ordinarias de 2 euros de valor nominal) y una prima de emisión por importe de 5.182 miles de euros. Dicha **ampliación de capital ha sido suscrita por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. en cumplimiento de lo previsto en el *Investment Management Agreement***, el cual establece que el gestor invierta los honorarios recibidos netos de impuestos en concepto de performance fee en la suscripción de la ampliación de capital que lleve a cabo la Sociedad Dominante conforme a los términos del citado acuerdo. Dicha ampliación de capital se ha llevado a cabo con exclusión de derecho de suscripción preferente y delegación en el Consejo de Administración para la ejecución del acuerdo. A la fecha de formulación de los presentes Estados Financieros Intermedios Resumidos Consolidados la ampliación de capital se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid (véase hecho relevante 9).
- Con fecha 10 de junio de 2019, en virtud de lo acordado en el Consejo de Administración del 29 de mayo de 2019, la Sociedad Dominante ha realizado una **reducción de capital por importe de 6.506 miles de euros**, correspondiente a 3.252.820 acciones de 2 euros de valor nominal cada una, representativas de un 3,5% del capital social. La reducción de capital se ha realizado con cargo a reservas libres, mediante la dotación de una reserva por capital amortizado por un importe igual al valor nominal de las acciones amortizadas, y cuyo carácter será indisponible. La amortización de las acciones se ha realizado mediante el uso de acciones propias cuyo valor, en el momento de la reducción de capital, ascendía a 24.743 miles de euros (véase hecho relevante 9).

Durante los primeros seis meses de 2019, la Sociedad ha realizado operaciones de compra y venta de acciones propias tal y como se establece a continuación:

	Número de acciones	Miles de euros
31 de diciembre de 2018	164.925	1.228
Altas	3.884.744	29.162
Bajas	(3.347.815)	(25.501)
30 de junio de 2019	701.854	4.889

El resultado negativo generado por la venta de las acciones propias durante los primeros seis meses 2019 ha ascendido a 17 miles de euros, registrada en el epígrafe "Otras Reservas".

Adicionalmente, se ha registrado un aumento por importe de 5.146 miles de euros en el epígrafe de otras reservas correspondiente a la diferencia entre el valor contable del derecho de uso sobre la superficie en la que se asienta la zona de ocio de Megapark a 31 de diciembre de 2018 y el valor razonable de acuerdo con la tasación realizada por los expertos independientes a cierre del ejercicio 2018 (véase "Inmovilizado intangible").

Pasivos financieros

Deuda financiera

El desglose y las condiciones de la deuda financiera a 30 de junio de 2019 son los siguientes:

Tipo	Proyecto	Entidad	Tipo interés (*)	Fin de contrato	Nominal (Miles de euros)	Corriente (Miles de euros)	No Corriente (Miles de euros)
Préstamo Hipotecario	As Termas	ING 	Eur 3M +1,8%	25/06/2020	37.345	37.148	-
Préstamo Hipotecario	El Rosal	CaixaBank 	Eur 3M +1,75%	07/07/2030	50.000	291	49.071
Préstamo Hipotecario	VidaNova Parc	CaixaBank 	Eur 3M + 2,10%	14/09/2020	24.000	5.119	16.789
Préstamo Hipotecario	Megapark + Megapark Ocio	Santander  NATIXIS  CREDIT AGRICOLE 	Eur 3M + 1,70%	24/02/2023	105.250	233	100.726
Préstamo Hipotecario	Portal de la Marina	Santander  NATIXIS  CREDIT AGRICOLE 	Eur 3M + 1,70%	24/02/2023	60.000	145	58.285
Préstamo Hipotecario	Vistahermosa	BBVA 	Eur 3M + 1,85%	02/03/2022	21.550	32	21.245
Préstamo Hipotecario	Parque Abadía + galería comercial	Santander 	1,80% y 1,93%	23/05/2024	42.060	79	41.172
Préstamo Hipotecario	Gran Via Vigo	ING 	Eur 3M + 1,75%	14/03/2022	82.400	-	81.024
Préstamo Hipotecario	Rivas Futura	BBVA 	2,28%	09/09/2020	27.500	-	27.451
Crédito promotor	Lagoh	Santander  Liberbank  Unicaja  Sabadell 	Eur 3M + 2,25%	29/06/2025	98.500	129	49.864
Crédito Mercantil IVA	Lagoh	bankinter. 	Eur 3M + 2,25%	-	-	-	-
Préstamo Corporativo	LRE	bankinter. 	Eur 12M + 1,20%	16/05/2020	25.000	-	-
Préstamo Corporativo	LRE	Banco Europeo de Inversiones 	1,25%	26/10/2025	70.000	-	-
PASIVOS FINANCIEROS CON ENTIDADES DE CRÉDITO						43.176	445.627

(*) El 71% del principal se encuentra cubierto con derivados

Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables

Corresponde a la emisión de bonos realizada por el Grupo por importe de 140.000 miles de euros durante el ejercicio 2015.

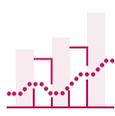
A continuación se muestra el cálculo del *Loan To Value* neto de la compañía a 30 de junio de 2019:

(Miles de euros)	30/06/2019
GAV	1.461.742
Deuda bruta por integración global	637.708
Deuda bruta por método de la participación	8.328
Deuda bruta total	646.036
Caja (integración global y método de la participación) ^(*)	158.441
Deuda neta total	487.596
LTV NETO (**)	33%

(*) Sólo se considera la caja disponible / (**) Calculado como Deuda neta/GAV

La deuda financiera de Lar España a 30 de junio de 2019 asciende a **646.036 miles de euros**, con un **coste medio de 2,20%** y un ratio **LTV neto del 33%**. El período medio de vencimiento de la deuda es de 4,3 años.

A continuación se muestran los principales indicadores de la deuda y el calendario de amortización:



646,0 MM€
Deuda financiera



33%
LTV Neto



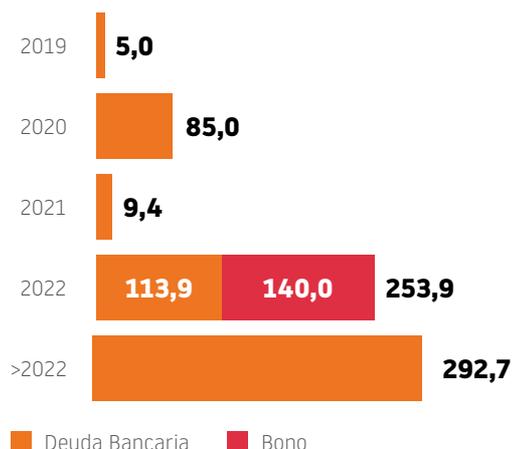
2,20%
Coste medio
de la deuda

Pasivos por impuestos diferidos

A 30 de junio de 2019, este epígrafe recoge el pasivo por impuesto diferido derivado de la combinación de negocio llevada a cabo por la adquisición de la sociedad dependiente LE Retail Rivas, S.L.U. realizada en el año 2018, así como de las adquisiciones realizadas durante los años 2017 y 2016 de las sociedades dependientes LE Retail Abadía, S.A.U., LE Retail Hipermercados I, S.A.U., LE Retail Hipermercados II, S.A.U., LE Retail Hipermercados III, S.A.U. y LE Retail Gran Vía de Vigo, S.A.U. Estos importes corresponden al efecto fiscal proveniente de la diferencia entre el valor razonable y el valor fiscal de las inversiones inmobiliarias adquiridas.

También se incluye en este epígrafe el pasivo por impuestos diferidos derivados de la desinversión del edificio de oficinas Marcelo Spínola.

Perfil de amortización de la deuda (Millones de euros)



Otros pasivos no corrientes

Corresponden a las fianzas recibidas en señal de garantía por parte de los arrendatarios de los activos.

2.4

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

	30/06/2019 (*)	30/06/2018 (*)
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(11.086)	(12.870)
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	28.620	43.855
2. Ajustes del resultado	(5.421)	(38.532)
(Beneficios)/Pérdidas por ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias (-)	(14.038)	(42.697)
Amortización del inmovilizado (+)	-	76
Correcciones valorativas por deterioro (-)	74	(29)
Ingresos financieros (-)	(1)	(607)
Gastos financieros (+)	8.637	7.600
Variación del valor razonable de los instrumentos financieros (+/-)	1.108	(24)
Participación en beneficios/pérdidas del ejercicio de las asociadas (+)	(1.170)	450
Resultados por bajas y enajenaciones de inversiones inmobiliarias (-)	(31)	(3.301)
3. Cambios en el capital corriente	(24.763)	(9.268)
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (+/-)	186	(5.108)
Otros activos y pasivos corrientes (-/+)	(996)	4.904
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (-)	(23.644)	(11.372)
Otros activos y pasivos no corrientes (+)	(310)	2.308
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(9.522)	(8.925)
Pagos de intereses (-)	(9.522)	(8.925)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	11.419	4.815
1. Pagos por inversiones (-)	(61.581)	(82.992)
Salida neta de caja en la adquisición de negocios	-	(33.331)
Inversiones inmobiliarias	(61.581)	(49.661)
2. Cobros por desinversiones (+)	73.000	87.807
Otros activos financieros	-	46.629
Empresas asociadas	-	36.178
Empresas del grupo y asociadas	-	5.000
Inversiones inmobiliarias	73.000	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(35.073)	(8.859)
1. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	(21.996)	20.792
Cobros procedentes de la emisión de capital (+)	6.425	-
Adquisición/ Enajenación de instrumentos de patrimonio (- /+)	(28.421)	20.792
2. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	59.523	15.315
a) Emisión de	56.423	15.315
Deudas con entidades de crédito (+)	56.423	29.818
Otros pasivos financieros (-)	-	(14.503)
b) Devolución y amortización de	3.100	-
Deudas con empresas asociadas (+)	3.100	-
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(72.600)	(44.966)
Pagos por dividendos (-)	(72.600)	(44.966)
D) EFECTIVO Y EQUIVALENTES EN ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	383	-
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C+D)	(34.356)	(16.914)
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	191.328	45.617
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)	156.971	28.703

(*) Período de seis meses.



Centro Comercial
Gran Via (Vigo)





Centro Comercial
Gran Vía de Vigo (Vigo)



3

Información EPRA

3.1
EPRA Earnings
p.84

3.2
EPRA NAV y
EPRA NNAV
p.85

3.3
EPRA NIY y
EPRA “topped-up” NIY
p.86

3.4
EPRA Vacancy Rate
p.88

3.5
EPRA Cost Ratios
p.89

Reconocimientos EPRA

- En noviembre de 2016, el Comité de Contabilidad y Reporting de EPRA (*European Public Real Estate Association*⁽¹⁾) publicó una versión actualizada del documento que incluye las “Mejores Prácticas y Recomendaciones⁽²⁾” en relación a la presentación, análisis y cálculo de los principales indicadores económicos del negocio para empresas del sector inmobiliario.

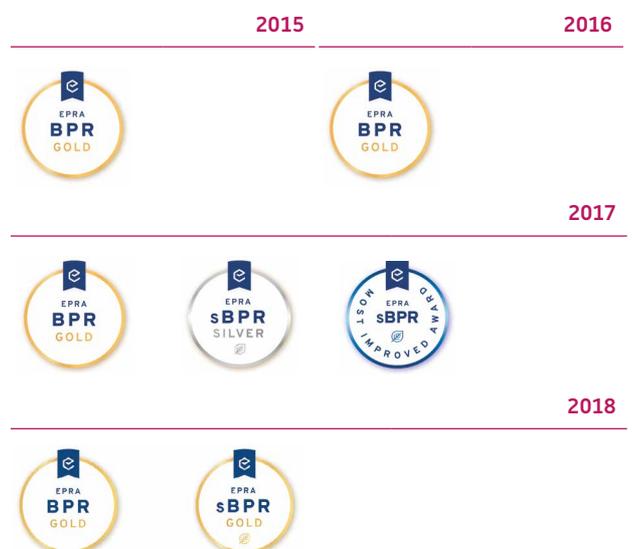
Desde Lar España reconocemos la importancia de cumplir con un mecanismo de reporting estandarizado y generalmente aceptado sobre los principales indicadores económicos del negocio para poder proporcionar una información de calidad y directamente comparable en el sector tanto para inversores como para diferentes usuarios de la información financiera.

Por este motivo, hemos dedicado un apartado específico para presentar nuestros principales indicadores económicos siguiendo las indicaciones establecidas por EPRA.

(1) Organismo creado en 1999 sin ánimo de lucro con sede central en Bruselas que nace con el objetivo de promover la emisión de información transparente y comparable dentro del sector Real Estate.
(2) Documento de “Best Practices Recommendations – BPR” que se encuentra disponible en la página web del EPRA: www.epra.com.

- En **septiembre de 2018**, por cuarto año consecutivo, Lar España fue galardonada con el **EPRA Gold Award** relativo a la calidad de **la información financiera** puesta a disposición de sus principales grupos de interés. En lo que concierne a la información publicada sobre **Responsabilidad Social Corporativa y Sostenibilidad**, Lar España obtuvo la máxima distinción por parte de EPRA, logrando por primer año el **Gold Award**.

Con ello se pone de manifiesto el **reconocimiento internacional a la calidad de la información reportada por Lar España** y puesta a disposición de sus accionistas.





Los ratios definidos en el código de mejores prácticas que ha desarrollado EPRA son los que se exponen en la siguiente tabla:

Indicador	30/06/2019 (Miles de euros)/%	30/06/2019 (Euros por acción)
EPRA Earnings	15.659	0,17
EPRA NAV	968.547	10,78
EPRA NNAV	946.601	10,53
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,8%	-
EPRA “topped-up” NIY	6,0%	-
EPRA Vacancy Rate	5,0%	-
EPRA Cost Ratio	25,9% (*)	-
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	22,8% (*)	-

(*) Ratio calculado teniendo en cuenta los gastos recurrentes
Ver Glosario, apartado 5, para descripción de la terminología

3.1 EPRA Earnings

(Miles de euros)	1S 2019	1S 2018
RESULTADO DEL EJERCICIO BAJO IFRS	28.620	43.855
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	(14.038)	(42.697)
Cambios en el valor razonable de instrumentos financieros	1.108	(24)
Efecto en el resultado por venta de inversiones inmobiliarias	(31)	(3.301)
Amortización inmovilizado intangible	-	76
RESULTADO EPRA	15.659	(2.091)
Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)	91.248.755	92.625.732
RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)	0,17	(0,02)
Ajuste específico de la compañía (*)	-	17.385
RESULTADO EPRA AJUSTADO	15.659	15.294
RESULTADO EPRA AJUSTADO POR ACCIÓN (EUROS)	0,17	0,17

(*) Se corresponde con la parte del performance/divestment fee que el Gestor está obligado a reinvertir en Lar España, sin que exista de esa manera una salida de caja real para la compañía

3.2

EPRA NAV y EPRA NNNAV

EPRA NAV

(Miles de euros)	30/06/2019	31/12/2018
VALOR DE ACTIVOS NETOS SEGÚN BALANCE DE SITUACIÓN	946.601	1.008.498
Revalorización de activos no corrientes	-	5.146
Valor razonable instrumentos financieros	4.745	3.634
Pasivos por impuestos diferidos	17.201	19.405
EPRA NAV	968.547	1.036.683
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	89.885.707	93.081.129
EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)	10,78 (*)	11,14

(*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre (0,80€/acción).

EPRA NNNAV

(Miles de euros)	30/06/2019	31/12/2018
EPRA NAV	968.547	1.036.683
Valor razonable instrumentos financieros	(4.745)	(3.634)
Pasivos por impuestos diferidos	(17.201)	(19.405)
EPRA NNNAV	946.601	1.013.644
Nº Acciones (excluyendo acciones propias)	89.885.707	93.081.129
EPRA NNNAV POR ACCIÓN (EUROS)	10,53 (*)	10,89

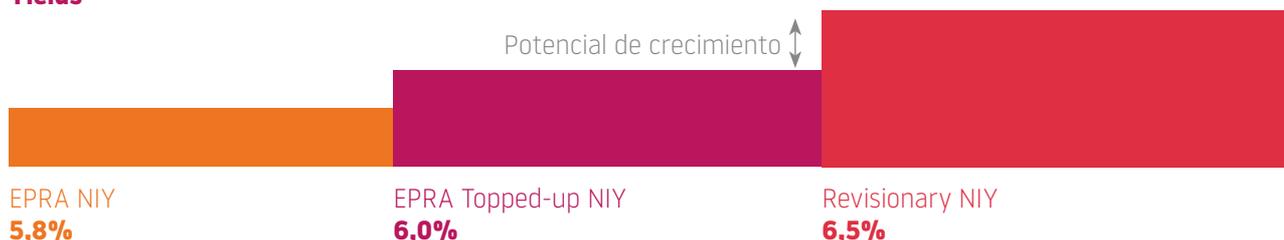
(*) A la hora de interpretar esta cifra se debe tener en cuenta el dividendo pagado en el segundo trimestre (0,80€/acción).

3.3

EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY (30/06/2019)^(*)

Activos (Miles de euros)	Cartera de inversión inmobiliaria	Costes estimados de transacción de los activos inmobiliarios	Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)
Megapark + Megapark Ocio	222.540	2.223	224.763
Gran Vía Vigo	172.830	4.326	177.156
Portal de la Marina + hipermercado	128.060	3.205	131.265
El Rosal	110.500	2.928	113.428
Anec Blau	96.800	3.049	99.849
As Termas + gasolinera	87.620	2.190	89.810
Albacenter + hipermercado	60.000	1.890	61.890
Txingudi	37.330	447	37.777
Las Huertas	11.910	293	12.203
TOTAL CENTROS COMERCIALES	927.590	20.551	948.141
Parque Abadía + galería comercial	84.200	2.652	86.852
Rivas Futura	67.500	1.451	68.951
VidaNova Parc	58.670	1.320	59.990
Vistahermosa	50.000	1.325	51.325
TOTAL PARQUES COMERCIALES	260.370	6.748	267.118
Cartera supermercados	53.130	859	53.989
TOTAL OTROS	53.130	859	53.989
TOTAL LAR ESPAÑA	1.241.090	28.158	1.269.248

Yields



(*) Excluyendo el centro comercial Anec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral

Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria	Gastos operativos asociados a los activos no repercutibles	Rendimiento neto de la inversión inmobiliaria (B)	Efecto de arrendamientos con carencia o bonificados	Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	EPRA NET INITIAL YIELD (B/A)	EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD (C/A)
13.349	(1.322)	12.027	350	12.377	5,4%	5,5%
10.387	(589)	9.798	54	9.852	5,5%	5,6%
8.011	(561)	7.450	90	7.540	5,7%	5,7%
7.311	(952)	6.359	223	6.582	5,6%	5,8%
(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
5.825	(352)	5.473	193	5.666	6,1%	6,3%
3.992	(674)	3.318	320	3.638	5,4%	5,9%
2.760	(163)	2.597	26	2.623	6,9%	6,9%
983	(111)	872	48	920	7,1%	7,5%
52.618	(4.724)	47.894	1.304	49.198	5,6%	5,8%
5.401	(278)	5.122	266	5.389	5,9%	6,2%
4.491	(217)	4.273	130	4.403	6,2%	6,4%
3.893	(457)	3.436	204	3.641	5,7%	6,1%
3.601	(668)	2.933	196	3.129	5,7%	6,1%
17.386	(1.620)	15.764	796	16.562	5,9%	6,2%
3.888	(14)	3.875	0	3.875	7,2%	7,2%
3.888	(14)	3.875	0	3.875	7,2%	7,2%
73.892	(6.358)	67.533	2.100	69.635	5,8%	6,0%



5,8%
EPRA NIY



6,0%
EPRA
Topped-up
NIY



6,5%
Reversionary
Yield

3.4 EPRA Vacancy Rate (*)

Activo	ERV (Miles de euros)	ERV Vacancy (Miles de euros)	EPRA VACANCY RATE %
Megapark + Megapark Ocio	14.591	1.617	11,1% (**)
Gran Vía Vigo	9.969	72	0,7%
Portal de la Marina + hipermercado	7.770	364	4,7%
El Rosal	7.986	310	3,9%
Anec Blau	(*)	(*)	(*)
As Termas + gasolinera	5.786	273	4,7%
Albacenter + hipermercado	4.496	213	4,7%
Txingudi	2.773	37	1,3%
Las Huertas	1.102	98	8,9%
TOTAL CENTROS COMERCIALES	54.473	2.984	5,5%
Parque Abadía + galería comercial	5.616	378	6,7% (***)
Rivas Futura	4.322	40	0,9%
VidaNova Parc	4.415	156	3,5%
Vistahermosa	3.754	207	5,5%
TOTAL PARQUES COMERCIALES	18.107	781	4,3%
Cartera de supermercados	3.391	0	0,0%
TOTAL OTROS	3.391	0	0,0%
TOTAL LAR ESPAÑA	75.971	3.765	5,0%



5,0%
EPRA Vacancy Rate

(*) Excluyendo el centro comercial Anec Blau debido a que se encuentra bajo reforma integral

(**) El activo está siendo reformado significativamente con vacíos temporales en los locales

(***) Vacío temporal de un local de gran superficie. En negociaciones avanzadas para su sustitución

3.5 EPRA Cost Ratios

(Miles de euros)	Recurrente		TOTAL	
	1S 2019	1S 2018	1S 2019	1S 2018
Gastos administrativos	(194)	(270)	(194)	(270)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles ^(*) (**)	(9.065)	(8.498)	(12.679)	(32.727)
Gastos procedentes de participación en empresas asociadas	-	(230)	-	(230)
EPRA Cost (incluyendo vacancy Cost) (A)	(9.259)	(8.998)	(12.873)	(33.227)
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(1.086)	(1.090)	(1.086)	(1.090)
EPRA Cost (excluyendo vacancy Cost) (B)	(8.173)	(7.908)	(11.787)	(32.137)
Ingresos por alquileres bajo IFRS	39.491	40.629	39.491	40.629
Gastos netos asociados a los activos (<i>net service charge</i>)	(3.696)	(3.916)	(3.696)	(3.916)
Ingresos por alquileres total (C)	35.795	36.713	35.795	36.713
EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C ^(***)	25,9%	24,5%	36,0%	90,5%
EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C ^(***)	22,8%	21,5%	32,9%	87,5%

^(*) Se incluyen gastos de mantenimiento por un importe de 279 miles de euros.

^(**) Incluidos los honorarios fijos del gestor.

^(***) Descontando gastos directamente relacionados con los proyectos de desarrollo los ratios a 30 de junio de 2019 serían 23,9% y 20,9% respectivamente.

Parque Comercial
Vistahermosa (Alicante)



4

Evolución Bursátil

4.1
Datos y evolución
de la acción
p.92

4.2
Recomendaciones de los
analistas
p.93



4.1

Datos y evolución de la acción

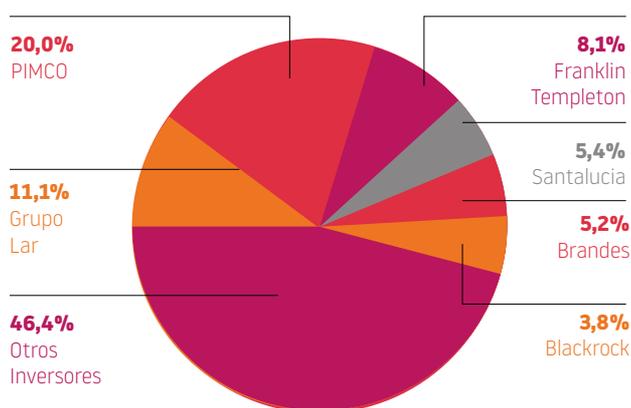
Evolución bursátil

Datos de la acción (€)

	Ene-Jun 2019
Precio al inicio del periodo	7,45
Precio al final del periodo	6,82
EVOLUCIÓN DEL PERIODO	-8,5%
Precio máximo del periodo	8,55
Precio mínimo del periodo	6,66
PROMEDIO DEL PERIODO	7,50
VMDN (*)	201.733
Capitalización bursátil (Euros) 30/06/2019	617.807.166
Nº de acciones 30/06/2019	90.587.561

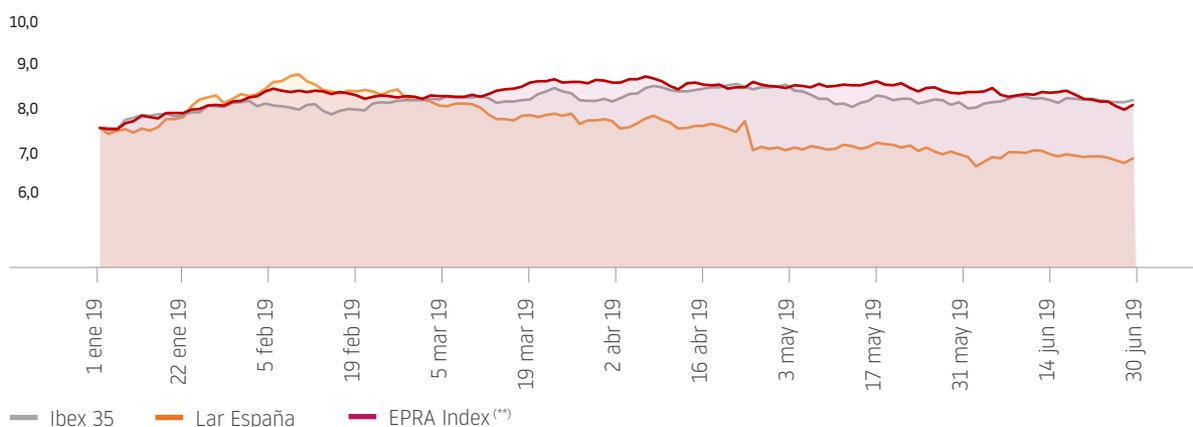
(*) Volumen medio diario negociado en número de títulos

Estructura de Capital a 30 de junio de 2019



La **evolución de la cotización** de la acción durante el primer semestre de 2019 y su comparación con el IBEX 35 y el EPRA Index se puede observar en el siguiente gráfico:

Evolución cotización de Lar España vs Ibex 35 y EPRA Index (Enero-Junio 2019)



(**) Índice europeo sectorial de referencia.

4.2

Recomendaciones de los analistas

**45,9% (*)****Retorno Potencial**

A fecha del presente informe de resultados, Lar España cuenta con la cobertura de 13 analistas, cuyo precio objetivo medio es de **9,95€**.

Entidad	Recomendación	Fecha de análisis	Precio objetivo (Euros)
Kepler Cheuvreux	Mantener	21/03/2017	Bajo revisión
Sabadell	Comprar	07/06/2018	10,95
MIRABAUD	Comprar	27/02/2019	10,34
J.P.Morgan Asset Management	Mantener	27/02/2019	9,00
KEMPEN & CO	Mantener	06/05/2019	8,20
JBCapitalMarkets	Comprar	13/05/2019	12,50
GVC Gaesco Beka	Comprar	13/05/2019	11,41
Aborro Corporación	Comprar	13/05/2019	10,70
bankinter.	Comprar	13/05/2019	10,44
fidentiis	Comprar	13/05/2019	10,30
intermoney valores sv	Comprar	13/05/2019	10,00
Santander	Mantener	13/05/2019	8,10
ING	Mantener	14/05/2019	7,50

Fuente: Bloomberg

67%
Comprar

33%
Mantener

0%
Vender

(*) Teniendo en cuenta la media de los precios objetivos y el precio de cierre del período.

**Centro Comercial
As Termas (Lugo)**



as termas

MULTIMEDIA MÓVIL

ENTRADA

Market



5

Glosario



Glosario

BAI

Resultado operativo antes de impuestos.

Beneficio neto

Resultado del ejercicio después de impuestos.

Dividend Yield

La rentabilidad por dividendo, que muestra, en porcentaje, el rendimiento que obtiene el accionista por los dividendos. Calculado como Dividendo/EPRA NAV medio de los cuatro trimestres del año.

EBIT

Resultado operativo antes de intereses e impuestos.

EBITDA

Resultado operativo antes de amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.

EPRA

European Public Real Estate Association.

EPRA Earnings

Resultado operativo.

EPRA Cost Ratio

Porcentaje que refleja el importe que representan los costes operativos y administrativos con respecto al total de ingresos por rentas brutas.

EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)

EPRA Cost Ratio excluyendo los costes operativos y administrativos asociados a inmuebles no arrendados.

EPRA NAV

Valoración ajustada de los activos netos del negocio que incluye las inversiones inmobiliarias por su valor razonable y excluye determinados conceptos que no se esperan materializar con certeza asumiendo una estrategia de inversión a largo plazo.

EPRA Net Initial Yield (NIY)

Rentabilidad anual (%) de los flujos por arrendamientos a recibir (excluyendo gastos operativos no recuperables) con respecto al valor de mercado de la cartera de activos inmobiliarios (incluyendo los costes estimados de transacción).

EPRA NNNAV

EPRA NAV ajustado con el valor razonable de (i) instrumentos financieros, (ii) deuda e (iii) impuestos diferidos.

EPRA “topped-up” NIY

EPRA NIY ajustado por asumir rentas sin ningún tipo de bonificación o descuento (rentas de alquiler con periodos de carencia, rentas de alquiler con descuentos iniciales, etc.).

EPRA Vacancy Rate

Porcentaje que refleja el valor estimado de las rentas asociadas a superficies no ocupadas con respecto al valor estimado total de las rentas (sobre toda la cartera de activos).

GAV (Gross Asset Value)

Valor de mercado bruto de los activos.

GRI (Gross Rental Income)

Ingresos brutos del período.

Like for like (LfL)

Comparativa de un período con el mismo del año anterior teniendo en cuenta el mismo número de activos.

LTV (Loan to Value) neto

Ratio que mide la cantidad total de principal pendiente de pago, descontada la caja disponible, frente al valor de los activos.

LTV neto= Deuda neta/GAV.

NIIF

Normas Internacionales de Información Financiera.

NOI (Net Operating Income)

Ingresos brutos descontando gastos incurridos en el período.

Ratio de liquidez

Indica la capacidad de la empresa para hacer frente a sus obligaciones con sus activos líquidos. Se calcula como el cociente entre el activo corriente y el pasivo corriente.

Ratio de solvencia

Indica la capacidad financiera de la empresa para hacer frente a sus obligaciones de pago con todos los bienes y recursos disponibles. Se calcula como el cociente de, en el numerador, la suma del patrimonio neto y los pasivos no corrientes, y en el denominador, el activo no corriente.

Reversionary Yield

Yield calculada como cociente entre los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes (ERV) entre el valor bruto del activo.

ROA (Return on Assets)

Rentabilidad calculada como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el activo total medio de los últimos cuatro trimestres de la compañía.

ROE (Return on Equity)

Rentabilidad calculada como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el patrimonio neto medio de los últimos cuatro trimestres de la compañía.

SBA

Superficie Bruta Alquilable, medida en metros cuadrados.

WAULT

Periodo medio de vigencia de los contratos de alquiler. Calculado como, número de años de vigencia de los contratos desde fecha actual y hasta el primer break option, ponderado por la renta bruta de cada contrato.

